

Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

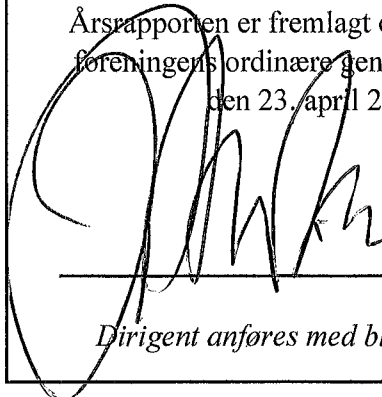
Statusbog

Ejerforeningen Sandalsparken

Sandalsparken 106
3660 Stenløse

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling
den 23. april 2019



Advokat(H) Johan Schwarz-Nielsen

Biskop Svanes Vej 5 • 3460 Birkerød
Telefon 45 81 85 87 • CVR 19 28 94 86

Dirigent anføres med blokbogstaver

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Ejerforeningsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Fordeling af ejerbidrag	10
Balance	11
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Ejerforeningsoplysninger

Ejerforeningen	Ejerforeningen Sandalsparken Sandalsparken 106 3660 Stenløse	
	Hjemsted:	Egedal
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	CVR-nr.	58 26 38 18
Bestyrelse	Inge Rasmussen Niels Juul-Hansen Ib Christensen	Formand
Administrator	Advokat Johan Schwarz-Nielsen	
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød	

Ledelsesberetning

Følgende større reparationer og vedligeholdelser er udført i 2018

- Reparation og maling af flere altaner
- Udskiftning af den resterende udendørsbelysning

Planlagte reparationer og vedligeholdelser i 2019

- Udskiftning af facader på trappetårnene
- Opretning af flisebelægning på udvalgte steder
- Maling af indgangspartier mod vest samt flere altaner

Kommende opgaver:

- Nyt skur til havetraktor
- Udskiftning af varmemålere
- Maling af samtlige vinduer
- Udskiftning af vandrør og faldstammer
- Fornyelse af beplantning

Udskiftningen af facaderne på trappetårnene var planlagt til slutningen af 2018, men af hensyn til likviditeten, blev det besluttet at udsætte arbejdet til marts 2019.

Udskiftning af vandrør og faldstammer er det næste store projekt, og som besluttet på generalforsamlingen i 2018, er der påbegyndt en opsparing.

Vi er i perioder generet af unge mennesker, der opholder sig nederst i opgangene og også nogle gange ved affaldscontainerne. Der bliver røget hash og de efterlader affald. De skal selvfølgelig ikke være her, og mange beboere føler sig utrygge. Den eneste løsning på problemet er, at der sættes lås på samtlige indgangsdøre, så ingen uvedkommende kan komme ind i opgangene. Det er en rimelig dyr foranstaltning, samtidig med, at det også vil være til besvær for nogle. Prisen er ca. 500.000 kr. Men vi må tage stilling til, om problemet er så stort, at det er nødvendigt.

Igen i år må vi henstille til, at beboerne overholder reglerne for affaldssortering. Større effekter stilles ved siden af den blå container, som står på parkeringspladen ved vestblokken. Kontakt venligst viceværten på tlf. 22 26 96 18 hvis I er i tvivl.

Jørgen sørger som altid for småreparationer og den daglige vedligeholdelse af de grønne områder, og hvis nogen har noget at sige vedrørende disse opgaver, bedes de kontakte bestyrelsen, og så taler vi med Jørgen om det.

Der er i årets løb en del nye tilflyttere i Sandalsparken, og bestyrelsen vil gerne ønske alle velkommen, og vi håber, at I bliver glade for at bo her. Vi håber ligeledes, at I alle har fået udleveret "Velkommen til Sandalsparken", som indeholder husreglerne for bebyggelsen.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejerforeningen Sandalsparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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

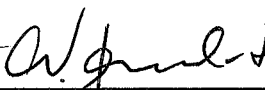
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 2. april 2019

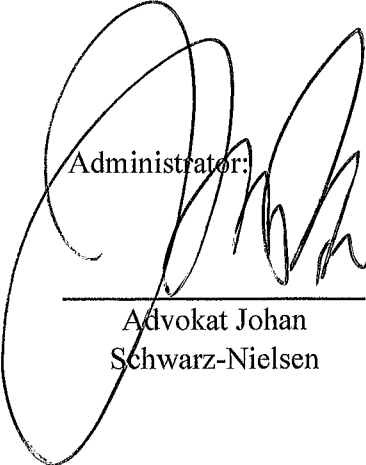
I bestyrelsen:


Inge Rasmussen
Formand


Niels Juul-Hansen


Ib Christensen

Administrator:


Advokat Johan
Schwarz-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Sandalsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sandalsparken for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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

I årsregnskabet er der medtaget budgettal. Budgettallene er ikke underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 (fortsat)

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 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

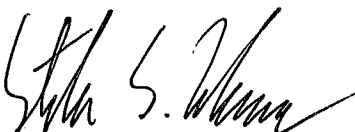
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 2. april 2019

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37



Stefan Sølvhøj Johansson
statsautoriseret revisor
mne34123

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2018 <i>ej revideret</i>		Note	Regnskab 2018	Regnskab 2017
3.525.789	3.179.268	Ejerbidrag efter fordelingstal		3.179.270	2.729.876
36.000	42.000	Udlejning af garager		38.000	38.750
2.400	4.800	Udlejning af fælleslokale		2.400	3.600
0	0	Øvrige indtægter		0	2.359
0	0	Renteindtægter		83	0
3.564.189	3.226.068	Indtægter		3.219.753	2.774.585
152.004	120.000	Elektricitet		152.085	115.767
63.500	61.000	Varmeregnskab		61.938	58.240
0	0	Regulering vand mv.		5.550	0
416.365	394.318	Almindelig vedligeholdelse	1	430.990	277.052
740.000	1.212.125	Særlig vedligeholdelse	2	582.693	860.218
1.500.000	0	Hensættelse rørprojekt		0	0
40.300	25.000	Servicekontrakter		27.188	17.862
116.000	112.000	Forsikringer		113.983	115.708
348.336	348.336	Vicevært, afløsning m.v.	3	343.410	338.545
37.700	44.000	TV		45.293	43.723
98.400	80.436	Leasing af traktor		93.939	97.166
174.840	169.752	Administrator		169.752	164.800
30.000	30.000	Revisor		30.000	30.000
0	0	Advokat		0	23.260
21.100	24.950	Kontorhold og gebyr	4	21.731	22.398
5.000	10.000	Renteomkostninger		17.752	28.259
3.743.545	2.631.917	Omkostninger		2.096.304	2.192.998
-179.356	594.151	Årets resultat		1.123.449	581.587
0	-156.030	Afdrag på bankgæld		-156.030	-862.453
-179.356	438.121	Årets likviditetsmæssige resultat		967.419	-280.866

Årets resultat foreslås overført til overført resultat.

Fordeling af ejerbidrag

Budgetforslag 2019 efter fordelingsstal:

Antal lejligheder	Fordelings- tal	året 2019	A conto fællesbidrag	
			pr. måned 1.1.-31.5.	pr. måned 1.6.-31.12.
10	40	19.816	1.628	1.668
12	46	22.789	1.872	1.919
8	53	26.256	2.157	2.210
39	69	34.183	2.808	2.878
20	78	38.642	3.174	3.253
4	92	45.577	3.744	3.837
6	93	46.073	3.784	3.879
6	94	46.568	3.825	3.921
105	7.117	3.525.789	289.593	296.832

Fællesbidrag:

Regnskab 2018 3.179.270

A conto 2019 budget (ikke revideret) 3.525.789

Stigning aconto fællesbidrag pr. 1.6.2019 2,50%

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
Tilgodehavende hos ejere		1.022	43.025
Vandregnskab, igangværende	5	75.263	97.143
Andre tilgodehavender	6	24.720	5.212
Periodeafgrænsningsposter	7	26.591	26.599
Kortfristede tilgodehavender		127.596	171.979
Likvide beholdninger		667.499	15.996
Omsætningsaktiver		795.095	187.975
Aktiver i alt		795.095	187.975

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
Egenkapital	8	661.335	-462.114
Gæld til pengeinstitutter (kloaklån)	9	0	156.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10	61.164	370.406
Varmeregnskab, igangværende	11	9.008	56.498
Anden gæld	12	49.588	51.805
Deposita		14.000	15.350
Gældsforpligtelser		133.760	650.089
Passiver i alt		795.095	187.975
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Leasingforpligtelser	14		

Noter

	2018	2017
1 Almindelig vedligeholdelse		
VVS	53.522	87.114
VVS - utætte vandrør	114.852	0
Elektriker	45.000	14.553
Haveanlæg	78.777	16.411
Tømrer	62.490	56.222
Glarmester	8.765	8.075
Varmemålere	0	1.068
Vandmålere	2.220	0
Traktor og maskinreparationer	6.472	20.999
Containerleje	23.903	21.501
Glatførebekæmpelse, salt m.v.	3.713	5.708
Rengøringsartikler	2.507	1.962
Vinduespudser	5.375	1.688
Kloakrensning	8.547	12.903
Småanskaffelser	10.702	5.226
Nøgler og låse	0	12.838
Antenneudgifter	3.985	4.284
Kloakreparation	0	2.982
Skilte i opgange	160	3.518
	430.990	277.052
2 Særlig vedligeholdelse		
Rækværk på altaner	37.500	472.337
Selskabslokaler	1.664	666
Regnvandskloak	0	31.009
Gelænder opgange	0	31.206
Belysning på p-plads stier mv.	434.638	325.000
Rørprojekt/udskift af vandrør	39.841	0
Trappetårne	69.050	0
	582.693	860.218

Noter

	2018	2017
3 Vicevært, afløsning m.v.		
Løn til vicevært	314.771	311.052
Regulering af feriepengeforpligtelser	500	-300
Lønsumsafgift	20.196	19.959
Omkostninger til social sikring	3.629	3.848
Telefon	1.302	1.302
Arbejdstøj	3.012	2.684
	343.410	338.545
4 Kontorhold og gebyr		
Bestyrelses- og generalforsamlingsudgifter	4.166	3.850
Gaver m.v.	700	1.290
Gebyrer	16.357	14.220
Diverse administrationsomkostninger	508	3.038
	21.731	22.398
5 Vandregnskab, igangværende		
Årets forbrug	315.268	337.148
Opkrævet a conto	-240.005	-240.005
	75.263	97.143
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, udlejning af fælleslokale	400	3.600
Tilgodehavende lønsumsafgift vedr. tidligere år	1.443	1.612
Tilgodehavende hos forsyningsselskab	22.877	0
	24.720	5.212
7 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte forsikringer	26.591	26.599
	26.591	26.599

Noter

	2018	2017
8 Egenkapital		
Grundfond 1. januar	25.892	25.892
Grundfond 31. december	25.892	25.892
Overført resultat pr. 1. januar	-488.006	-1.069.593
Årets resultat	1.123.449	581.587
Overført resultat pr. 31. december	635.443	-488.006
Egenkapital pr. 31. december	661.335	-462.114
9 Gæld til pengeinstitutter (kloaklån)		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	0	0
Langfristet del	0	0
Afdrag der forfalder inden for 1 år	0	156.030
	0	156.030
<p>I regnskabsåret 2018 er betalt en samlet ydelse til bank på kr. 156.880, hvoraf afdragene udgør kr. 156.030 og renter kr. 850.</p>		
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Skyldig revisor	30.000	30.000
Skyldig el	24.386	10.493
Øvrige skyldige omkostninger	6.778	329.913
	61.164	370.406
11 Varmeregnskab, igangværende		
Årets forbrug	840.786	793.296
Opkrævet a conto	-849.794	-849.794
	-9.008	-56.498

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	8.683	8.710
Skyldig ATP	852	852
Skyldig feriepengeforpligtelser	33.700	33.200
Skyldig varme- og vandudgift, tidligere år	6.353	6.123
Øvrige skyldige omkostninger	0	2.920
	<u>49.588</u>	<u>51.805</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I henhold til foreningens vedtægter §21 er der tinglyst pant i hver af ejerlejlighederne for ethvert krav fra foreningen mod den enkelte ejer. Pantsætningen udgør pr. 31. december 2018 i alt kr. 1.831.000.

14 Leasingforpligtelser

Foreningen har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 35 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 1.520, svarende til en restforpligtelse på i alt kr. 53.200.

Foreningen har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 35 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 6.112, svarende til en restforpligtelse på i alt kr. 213.920.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om det budgetterede ejerbidrag er tilstrækkelig i forhold til de budgetterede omkostninger.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter omfatter årets opkrævede a conto bidrag, der er baseret på den enkelte ejers fordelingstal.

Omkostninger

Omkostninger omfatter årets fakturerede udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, trappelys og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger fra henholdsvis bankindeståender og -gæld.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Varmeregnskab

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Varmeforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Vandregnskab

Vandregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Vandforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.