



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# Ejerforeningen Sandalsparken

Sandalsparken 106  
3660 Stenløse

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling  
den 19. april 2016

---

*Dirigent anføres med blokbogstaver*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejerforeningsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

# Ejerforeningsoplysninger

<b>Ejerforeningen</b>	Ejerforeningen Sandalsparken Sandalsparken 106 3660 Stenløse	
	Hjemsted:	Egedal
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	CVR-nr.	58 26 38 18
<b>Bestyrelse</b>	Inge Rasmussen Niels Juul-Hansen Ib Christensen	Formand
<b>Administrator</b>	Advokat Johan Schwarz-Nielsen	
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød	

# Ledelsesberetning

## Årsberetning 2015 for Ejerforeningen Sandalsparken

### Følgende større reparationer og vedligeholdelser er udført i 2015

- Udskiftning af 20 hoveddøre
- Maling af flere altaner
- Beskæring af rønnebærtræer

Da vi jo stadig afdrager på det store lån til kloakprojektet, var der igen i år begrænsede ressourcer til de mange øvrige opgaver der skulle løses, og bestyrelsen måtte derfor prioritere opgaverne. Vi forventer stadig, at lånet vil være tilbagebetalt i løbet af 2018.

### Planlagte reparationer og vedligeholdelser i 2016

- Beskæring af ødelagte birketræer samt fældning af enebærbuske (er udført)
- Ny beplantning, hvor enebærbuskene er fældet mellem opg. C og F.
- 20 nye hoveddøre – 308.000 kr.
- Reparation og maling af flere altaner – 81.000 kr.
- Udskiftning af vand- og varmemålere – 350.000 kr. (hvis forslaget bliver vedtaget)

### Kommende opgaver:

- Udskiftning af træværk samt maling af flere altaner
- Udskiftning af de resterende 15 hoveddøre
- Maling af træværk på svalegange mv.
- Maling af vinduer
- Fornyelse af beplantning
- Reparation af beton
- Omlægning af stenbelægningen på gangarealerne

Der er løbende udgifter til udskiftning af sprængte vandrør, og en større udskiftning af vandrør, kommer nok også på tale.

Småreparationer og den daglige vedligeholdelse af de grønne områder sørger Jørgen for, og der er stor enighed om, at Jørgen gør det rigtig godt.

Til gengæld vil bestyrelsen bede om, at man ikke ringer til Jørgen om aftenen og i weekenden, med mindre det er meget vigtigt og absolut ikke kan vente til næste dag.

## Ledelsesberetning (fortsat)

Der har ved flere lejligheder været uenighed mellem revisor og bestyrelse/administrator vedr. udformningen af Sandalsparkens årsregnskab, hvilket har medført, at revisoren den 10.02.16 meddelte, at hun ønskede at opsige samarbejdet. Pga. tidspunktet, hastede det med at finde en ny statsautoriseret revisor, og bestyrelsen har nu indgået aftale med Stefan Johansson fra Piaster Revisorerne til at revidere regnskabet for 2015. På generalforsamlingen vil der naturligvis blive afstemning om, hvorvidt vi skal fortsætte samarbejdet med denne revisor, hvilket bestyrelsen anbefaler.

Igen i år må vi henstille til, at beboerne overholder reglerne for affaldssortering. Og større effekter som tomme papkasser og diverse store ting 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.

Som altid er der nye tilflyttere i Sandalsparken, og bestyrelsen vil gerne ønske alle velkommen, vi håber I bliver glade for at bo her. Vi håber ligeledes, at I alle har fået udleveret ”Velkommen til Sandalsparken”, som indeholder husreglerne for bebyggelsen.

På bestyrelsens vegne

Inge Rasmussen  
formand

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejerforeningen Sandalsparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egedal, den 15. marts 2016

I bestyrelsen:

---

Inge Rasmussen

*Formand*

---

Niels Juul-Hansen

---

Ib Christensen

Administrator:

---

Advokat Johan  
Schwarz-Nielsen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Til ejerne i Ejerforeningen Sandalsparken*

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sandalsparken for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

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

Birkerød, den 15. marts 2016

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

Stefan Sølvhøj Johansson  
statsautoriseret revisor



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Budget 2016 <i>ej revideret</i>	Budget 2015 <i>ej revideret</i>		Note	Regnskab 2015	Regnskab 2014
2.729.875	2.637.000	Ejerbidrag efter fordelingstal		2.636.972	2.397.770
27.000	31.000	Udlejning af garager		27.000	27.250
6.000	5.000	Udlejning af fælleslokale		6.310	3.250
0	0	Renteindtægter		69	0
<b>2.762.875</b>	<b>2.673.000</b>	<b>Indtægter</b>		<b>2.670.351</b>	<b>2.428.270</b>
140.000	130.000	Elektricitet		138.843	124.691
54.000	60.000	Varmeregnskab		77.815	55.267
549.000	731.000	Almindelig vedligeholdelse	1	429.670	568.236
660.000	0	Særlig vedligeholdelse	2	372.342	412.741
27.500	28.000	Servicekontrakter		26.821	27.865
119.000	129.000	Forsikringer		111.794	128.734
345.193	364.000	Vicevært, afløsning m.v.	3	388.800	350.132
0	0	Viceværtlejighed		0	8.420
0	0	Viceværterfaciliteter		0	189.425
0	0	Kloakrenovering	5	0	2.175.368
42.560	41.000	TV		41.522	34.579
160.000	160.000	Administration		160.000	156.508
30.000	23.000	Revision		30.688	23.163
37.000	43.000	Kontorhold og gebyr	4	26.443	37.407
0	75.000	Afskrivninger		27.019	65.897
62.000	88.000	Renteomkostninger		90.171	128.067
<b>2.226.253</b>	<b>1.872.000</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>1.921.928</b>	<b>4.486.500</b>
<b>536.622</b>	<b>801.000</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>748.423</b>	<b>-2.058.230</b>
0	0	Provenu på banklån		0	2.967.930
-605.000	-801.000	Afdrag på bankgæld		-726.630	-1.572.064
0	0	Avance ved salg af viceværtlejighed		0	1.315.169
0	75.000	Afskrivninger		27.019	65.897
<b>-68.378</b>	<b>75.000</b>	<b>Årets likviditetsmæssige resultat</b>		<b>48.812</b>	<b>718.702</b>

Årets resultat foreslås overført til overført resultat.

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Garageanlæg	6	0	0
Driftsmateriel og inventar	7	0	27.019
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>27.019</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>27.019</b>
Varmeregnskab	8	70.110	47.987
Vandregnskab	9	51.183	74.252
Andre tilgodehavender	10	11.310	22.919
Periodeafgrænsningsposter	11	27.852	23.783
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>160.455</b>	<b>168.941</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>51.222</b>	<b>64.617</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>211.677</b>	<b>233.558</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>211.677</b>	<b>260.577</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>	12	<b>-1.650.428</b>	<b>-2.398.851</b>
Gæld til pengeinstitutter	13	1.701.306	2.427.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14	102.962	182.281
Anden gæld	15	49.987	41.361
Deposita		7.850	7.850
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.862.105</b>	<b>2.659.428</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>211.677</b>	<b>260.577</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

## Noter

	2015	2014
<b>1 Almindelig vedligeholdelse</b>		
VVS	79.505	141.011
Elektriker	22.175	4.566
Murer	16.010	0
Haveanlæg	51.311	8.206
Tømrer	64.993	123.768
Malerarbejde	23.925	77.498
Glarmester	16.145	11.769
Varmemålere	0	2.835
Vandmålere	15.085	0
Traktor og maskinreparationer	31.894	40.379
Containerleje	21.009	32.501
Glatførebekæmpelse, salt m.v.	14.038	22.625
Rengøringsartikler	4.018	1.700
Vinduespudser	4.500	3.000
Kloakrensning	33.215	19.569
Småanskaffelser	18.350	15.487
Nøgler og låse	1.875	6.675
Vedligeholdelse fyr og centralvarme	0	1.500
Konsulentbistand	0	24.816
Antenneudgifter	10.614	30.331
Kloakreparation	1.008	0
	<b>429.670</b>	<b>568.236</b>
<b>2 Særlig vedligeholdelse</b>		
Rækværk på altaner	58.481	120.220
Selskabslokaler	4.955	153
Udskiftning af hoveddøre	296.856	292.368
Viceværtrum	12.050	0
	<b>372.342</b>	<b>412.741</b>

## Noter

	2015	2014
<b>3 Vicevært, afløsning m.v.</b>		
Løn til vicevært	321.913	321.758
Ferie og sygeafløser	63.871	5.838
Refusion af sygedagpenge	-30.000	0
Lønsumsafgift	23.890	17.855
Omkostninger til social sikring	6.180	0
Telefon	2.946	3.085
Arbejdstøj	0	1.596
	<b>388.800</b>	<b>350.132</b>
<b>4 Kontorhold og gebyr</b>		
Bestyrelses- og generalforsamlingsudgifter	7.125	8.152
Gaver m.v.	2.107	1.500
Gebyrer	14.830	14.978
Diverse administrationsomkostninger	2.381	12.777
	<b>26.443</b>	<b>37.407</b>
<b>5 Kloakreovering</b>		
Ingeniør	0	43.750
Konsulentbistand	0	16.250
Forsikring	0	2.817
Kloak og faldstammer	0	2.105.051
Stiftelsesomkostninger - kloaklån	0	7.500
	<b>0</b>	<b>2.175.368</b>

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>6 Garageanlæg</b>		
Kostpris pr. 1. januar	19.010	19.010
Afgang	-19.010	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>19.010</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	19.010	19.010
Tilbageførte afskrivninger vedrørende afgang	-19.010	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>19.010</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>7 Driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris pr. 1. januar	361.225	361.225
Kostpris pr. 31. december	<u>361.225</u>	<u>361.225</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	334.206	268.309
Årets afskrivninger	27.019	65.897
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>361.225</u>	<u>334.206</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>27.019</b></u>
<b>8 Varmeregnskab</b>		
<i>Igangværende varmeregskab</i>		
Årets forbrug	919.904	
Opkrævet a conto	-849.794	
	<u><b>70.110</b></u>	
<b>9 Vandregnskab</b>		
<i>Igangværende vandregnskab</i>		
Årets forbrug	259.359	
Opkrævet a conto	-208.176	
	<u><b>51.183</b></u>	

## Noter

	2015	2014
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende erstatning	0	18.313
Tilgodehavende fra udlejning af fælleslokale	6.310	3.250
Øvrige tilgodehavender	5.000	1.356
	<b>11.310</b>	<b>22.919</b>
<b>11 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	27.852	23.783
	<b>27.852</b>	<b>23.783</b>
<b>12 Egenkapital</b>		
Grundfond 1. januar	25.892	25.892
Grundfond 31. december	25.892	25.892
Overført resultat pr. 1. januar	-2.424.743	-1.681.682
Årets resultat	748.423	-2.058.230
Avance ved salg af viceværtlejlighed	0	1.315.169
Overført resultat pr. 31. december	-1.676.320	-2.424.743
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b>-1.650.428</b>	<b>-2.398.851</b>
<b>13 Gæld til pengeinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.096.306	1.538.832
Langfristet del	1.096.306	1.538.832
Afdrag der forfalder inden for 1 år	605.000	889.104
	<b>1.701.306</b>	<b>2.427.936</b>

I regnskabsåret 2015 er betalt en samlet ydelse til bank på kr. 815.012, hvoraf afdragene udgør kr. 726.630 og renter kr. 88.382.

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>14 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Skyldig revisor	30.000	22.500
Skyldig el	34.044	31.283
Øvrige skyldige omkostninger	38.918	128.498
	<u><b>102.962</b></u>	<u><b>182.281</b></u>
<b>15 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	8.957	8.059
Skyldig lønsumsafgift	0	1.970
Skyldig ATP	810	0
Skyldig feriepengeforpligtelser	37.300	28.412
Øvrige skyldige omkostninger	2.920	2.920
	<u><b>49.987</b></u>	<u><b>41.361</b></u>

### **16 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 2015 i alt kr. 1.591.000.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Garageanlæg	10 år
Driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

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

### Restancer ejerbidrag, varme etc.

Restancer ejerbidrag, varme etc. vedrører opkrævede, men endnu ikke indbetalte ordinære bidrag fra ejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Varmeregnskab**

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

### **Gældsforpligtelser**

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