

## **Ejerforeningen Sortedamshus**

### **Årsrapport 2019**

Administrator:

NJORD Law Firm  
Pilestræde 58  
1112 København K

## **Indholdsfortegnelse**

## **Side**

### **Påtegninger**

|   |       |
|---|-------|
| Bestyrelses- og administratorpåtegning.....     | 2     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 3 - 5 |

### **Årsregnskab 1. januar 2019 - 31. december 2019**

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6       |
| Resultatopgørelse.....        | 7       |
| Balance.....                  | 8 - 9   |
| Noter.....                    | 10 - 12 |

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejerforeningen Sortedamshus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. april 2020

### Bestyrelse

---

Martin Stender  
Formand

---

Søren Schultz Jørgensen

---

Erik Mathias Verdoner

Som administrator for E/F Sortedamshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for perioden 1. oktober - 31. december 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.

Frederiksberg, den 30. april 2020

### Administrator

---

Lene B. Larsen

Godkendt på den ordinære generalforsamling d.     /     - 2020

### Dirigent

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortedamshus

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortedamshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

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 vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

### 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 ejerlejlighedsforeningen 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

Ejerlejlighedsforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige. 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 ejerlejlighedsforeningens 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 indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar

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 ejerlejlighedsforeningens 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 ejerlejlighedsforeningens 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 ejerlejlighedsforeningen 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.

Roskilde, den 30. april 2020

## **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Johnsen  
Statsaut. revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejerforeningen Sortedamshus for 2019 er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Indtægter**

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførsel til "Henlæggelser til vedligeholdelse", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger.

### **Årets likviditetsmæssige overskud**

Årets likviditetsmæssige overskud opgøres som årets resultat med fradrag af årets afdrag på gæld samt årets foretagne investeringer, der er aktiveret.

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andel af foreningens værdi.

Under "Henlæggelse til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

| Note                                      | Realiseret<br>2019 | Budget<br>2019<br><i>(ej revideret)</i> | Realiseret<br>2018 |
|---|--------------------|---|--------------------|
|   |                    | <i>1.000 kr</i>                         | <i>1.000 kr</i>    |
| Fællesbidrag.....                         | 883.373            | 883                                     | 870                |
| Renteindtægter.....                       | -691               | -1                                      | -11                |
| <b>Indtægter i alt</b>                    | <b>882.682</b>     | <b>882</b>                              | <b>859</b>         |
| 1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter..... | 12.497             | 15                                      | 28                 |
| 2 Renholdelse.....                        | 92.777             | 137                                     | 116                |
| Gårdlaug.....                             | 48.283             | 47                                      | 47                 |
| 3 Administration.....                     | 143.134            | 150                                     | 157                |
| 4 Vedligeholdelse, løbende.....           | 206.316            | 220                                     | 246                |
| 5 Vedligeholdelse, større arbejder.....   | 573.794            | 810                                     | 51                 |
| Renteudgifter.....                        | 39                 | 0                                       | 0                  |
| <b>Udgifter i alt</b>                     | <b>1.076.840</b>   | <b>1.379</b>                            | <b>645</b>         |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>-194.158</b>    | <b>-497</b>                             | <b>214</b>         |
| Foreningsskat.....                        | 0                  | 0                                       | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>-194.158</b>    | <b>-497</b>                             | <b>214</b>         |
| <b>Resultatdisponering</b>                |                    |   |                    |
| Henlæggelse til/fra vedligeholdelse.....  | -194.158           | -497                                    | 214                |
| Overført resultat.....                    | 0                  | 0                                       | 0                  |
|   | <b>-194.158</b>    | <b>-497</b>                             | <b>214</b>         |
| <b>Årets likviditetsmæssige resultat</b>  |                    |   |                    |
| Årets resultat jfr. ovenfor.....          | -194.158           | -497                                    | 214                |
| Foretagne investeringer.....              | 0                  | 0                                       | 0                  |
|   | <b>-194.158</b>    | <b>-497</b>                             | <b>214</b>         |



## Balance pr. 31. december 2019

| Note                                 | <u>2019</u>                    | <u>2018</u>                |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b><u>Aktiver</u></b>                |                                | <i>1.000 kr</i>            |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>            |                                |                            |
| Tilgodehavender:                     |                                |                            |
| Restancer, fællesbidrag.....         | 0                              | 0                          |
| 6 Varmeregnskab, indeværende år..... | 76.947                         | 81                         |
| 7 Vandregnskab, indeværende år.....  | 16.701                         | 20                         |
| 8 Andre tilgodehavender.....         | 59.184                         | 25                         |
| Likvide beholdninger:                |                                |                            |
| Danske Bank, 4410-472392.....        | <u>1.757.689</u>               | <u>2.032</u>               |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>       | <b><u>1.910.521</u></b>        | <b><u>2.158</u></b>        |
| <br>                                 |                                |                            |
| <b>Aktiver i alt</b>                 | <b><u><u>1.910.521</u></u></b> | <b><u><u>2.158</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2019

| Note |                                       | <u>2019</u>             | <u>2018</u>         |
|------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|
|      | <b><u>Passiver</u></b>                |                         | <i>1.000 kr</i>     |
|      | <b>Egenkapital:</b>                   |                         |                     |
|      | Grundfond.....                        | <u>250.000</u>          | <u>250</u>          |
|      | Egenkapital før andre reserver        | <u>250.000</u>          | <u>250</u>          |
|      | Henlæggelser til vedligeholdelse..... | <u>1.556.301</u>        | <u>1.750</u>        |
|      | Andre reserver                        | <u>1.556.301</u>        | <u>1.750</u>        |
| 9    | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>1.806.301</u></b> | <b><u>2.000</u></b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser:</b>            |                         |                     |
|      | Kortfristede forpligtelser:           |                         |                     |
| 10   | Anden gæld.....                       | <u>104.220</u>          | <u>158</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>104.220</u></b>   | <b><u>158</u></b>   |
|      | <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>1.910.521</u></b> | <b><u>2.158</u></b> |
| 11   | Eventualposter m.v.                   |                         |                     |
| 12   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser |                         |                     |

## Noter til årsrapporten

|  | <u>Realiseret</u><br>2019 | <u>Budget</u><br>2019<br><i>(ej revideret)</i><br>1.000 kr | <u>Realiseret</u><br>2018<br>1.000 kr |
|--|---------------------------|--|---------------------------------------|
| <b>Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter</b> |                           |  |                                       |
| Elektricitet.....                                  | 12.497                    | 15   | 28                                    |
|  | <b>12.497</b>             | <b>15</b>  | <b>28</b>                             |
| <b>Note 2 - Renholdelse</b>                        |                           |  |                                       |
| Ejendomsservice.....                               | 59.462                    | 96   | 60                                    |
| Renovation.....                                    | 33.315                    | 41   | 56                                    |
|  | <b>92.777</b>             | <b>137</b>   | <b>116</b>                            |
| <b>Note 3 - Administration</b>                     |                           |  |                                       |
| Administrationshonorar.....                        | 42.233                    | 44   | 42                                    |
| Udarbejdelse af vand/varmeregnskab.....            | 19.252                    | 20   | 19                                    |
| Forsikring.....                                    | 61.625                    | 65   | 54                                    |
| Revisionshonorar.....                              | 18.250                    | 17   | 17                                    |
| Advokathonorar, vedtægtsændringer.....             | 0                         | 0  | 22                                    |
| Bestyrelsesudgifter.....                           | 0                         | 3  | 0                                     |
| Internet, porto og gebyrer.....                    | 1.774                     | 1  | 3                                     |
|  | <b>143.134</b>            | <b>150</b>   | <b>157</b>                            |

## Noter til årsrapporten

|  | <u>Realiseret</u><br><u>2019</u> | <u>Budget</u><br><u>2019</u><br><i>(ej revideret)</i><br><i>1.000 kr</i> | <u>Realiseret</u><br><u>2018</u><br><i>1.000 kr</i> |
|--|----------------------------------|--|---|
| <b>Note 4 - Vedligeholdelse, løbende</b>         |                                  |  |   |
| Murer.....                                       | 30.938                           |  | 16  |
| Varmeanlæg.....                                  | 14.911                           |  | 19  |
| Varmeanlæg, ny varmeveksler.....                 | 62.900                           |  | 0   |
| Blikkenslager.....                               | 750                              |  | 21  |
| Elektriker.....                                  | 20.500                           | 20   | 5   |
| Tømrer/snedker.....                              | 0                                |  | 120   |
| Grafitti rensning.....                           | 0                                |  | 8   |
| Gartner/gårdanlæg.....                           | 15.328                           |  | 7   |
| Elektrolyse og andre abonnementer.....           | 7.651                            |  | 21  |
| Ingeniør, fugtundersøgelser m.v.....             | 45.738                           | 50   | 14  |
| Dørtelefon.....                                  | 6.987                            |  | 14  |
| Låseservice.....                                 | 613                              |  | 1   |
| Løbende vedligeholdelse.....                     | 0                                | 150  | 0   |
|  | <b>206.316</b>                   | <b>220</b>   | <b>246</b>  |
| <b>Note 5 - Vedligeholdelse, større arbejder</b> |                                  |  |   |
| Afsat godtgørelse til vinduesmaling.....         | 0                                |  | -33   |
| Tilslutning andelsnet.....                       | 0                                |  | 84  |
| Udskiftning, belysning bagtrappe.....            | 70.058                           | 60   | 0   |
| Maling, bagtrappe.....                           | 248.000                          | 220  | 0   |
| Maling, hovedtrappe.....                         | 0                                | 300  | 0   |
| Nyt dørtelefonanlæg.....                         | 255.736                          | 230  | 0   |
|  | <b>573.794</b>                   | <b>810</b>   | <b>51</b>   |
| <b>Note 6 - Varmeregnskab, indeværende år</b>    |                                  |  |   |
|  |                                  | <u>2019</u>  | <u>2018</u><br><i>1.000 kr</i>                      |
| Betalt a'conto varmeudgift.....                  |                                  | 231.492  | 235   |
| Opkrævet a'conto varme.....                      |                                  | -154.545   | -154  |
|  |                                  | <b>76.947</b>  | <b>81</b>   |

## Noter til årsrapporten

|  | <u>2019</u>   | <u>2018</u>     |
|--|---------------|-----------------|
| <b>Note 7 - Vandregnskab, indeværende år</b> |               | <i>1.000 kr</i> |
| Betalt a'conto vandudgift.....               | 63.050        | 67              |
| Opkrævet a'conto vand.....                   | -46.349       | -47             |
|  | <b>16.701</b> | <b>20</b>       |

|                                       |               |           |
|---------------------------------------|---------------|-----------|
| <b>Note 8 - Andre tilgodehavender</b> |               |           |
| Mellemregning med administrator.....  | 0             | 25        |
| Periodeafgrænsningsposter.....        | 59.184        | 0         |
|                                       | <b>59.184</b> | <b>25</b> |

|                                    | <u>1/1-2019</u>  | Reguleringer<br>i året | Forslag til<br>resultat-<br>fordeling | <u>31/12-2019</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Grundfond.....                     | 250.000          | 0                      | 0                                     | 250.000           |
| Henlæggelser til vedligeholdelse.. | 1.750.459        | 0                      | -194.158                              | 1.556.301         |
|                                    | <b>2.000.459</b> | <b>0</b>               | <b>-194.158</b>                       | <b>1.806.301</b>  |

|  | <u>2019</u>    | <u>2018</u>     |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Note 10 - Anden gæld</b>              |                | <i>1.000 kr</i> |
| Afsat revisorhonorar.....                | 18.250         | 0               |
| Afsat godtgørelse til vinduesmaling..... | 0              | 99              |
| Mellemregning med administrator.....     | 10.000         | 0               |
| Skyldige omkostninger.....               | 75.970         | 59              |
|  | <b>104.220</b> | <b>158</b>      |

**Note 11 – Eventualposter m.v.**  
Ingen.

**Note 12 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.