

E/F Sortedamshus

Pilestræde 58, 1112 København K
CVR-nr. 33 00 53 93

Årsrapport for 2020

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Foreningen

E/F Sortedamshus
c/o NJORD Law Firm
Pilestræde 58
1112 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 33 00 53 93
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Martin Stender
Søren Schultz Jørgensen
Morten Kongshaug

Administrator

Lene Larsen
NJORD Law Firm

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for E/F Sortedamshus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. maj 2021

Bestyrelsen

Martin Stender
Formand

Søren Schultz Jørgensen

Morten Kongshaug

Administrator

Lene Larsen

Som administrator for Ejerforeningen Sortedamshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået 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, som vi er bekendt med, i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Til medlemmet i E/F Sortedamshus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Sortedamshus for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A, 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 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

Ejerforeningen 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 for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ger 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.

Roskilde, den 12. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Johnsen
Statsaut. revisor

Note	2020	Budget	2019
	DKK	t.DKK	DKK
Fællesbidrag	896.623	870	883.373
1 Ejendomsskatter og forbrugsafgifter	-14.619	-14	-12.497
2 Renholdelse	-132.327	-153	-92.778
Gårdlaug	-52.955	-48	-48.283
3 Vedligeholdelse, løbende	-150.093	-350	-206.316
4 Vedligeholdelse, større arbejder	-306.394	-200	-573.794
5 Administration	-163.841	-163	-143.134
Andre eksterne omkostninger i alt	-820.229	-928	-1.076.802
Resultat før af- og nedskrivninger	76.394	-58	-193.429
Finansielle omkostninger	-2.660	-4	-730
Finansielle poster i alt	-2.660	-4	-730
Årets resultat	73.734	-62	-194.159
Forslag til resultatdisponering			
Henlæggelse til vedligeholdelse	73.734	-62	-194.159
I alt	73.734	-62	-194.159

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Kælderlokaler	389.950	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	389.950	0
	Anlægsaktiver i alt	389.950	0
6	Andre tilgodehavender	93.135	93.648
	Periodeafgrænsningsposter	70.967	59.184
	Tilgodehavender i alt	164.102	152.832
	Indestående i Arbejdernes Landsbank	1.467.149	1.757.688
	Likvide beholdninger i alt	1.467.149	1.757.688
	Omsætningsaktiver i alt	1.631.251	1.910.520
	Aktiver i alt	2.021.201	1.910.520

		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Grundfond	250.000	250.000
	Henlæggelse til vedligeholdelse	1.435.875	1.362.141
	Overført resultat	194.159	194.159
	Egenkapital i alt	1.880.034	1.806.300
7	Anden gæld	141.167	104.220
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	141.167	104.220
	Gældsforpligtelser i alt	141.167	104.220
	Passiver i alt	2.021.201	1.910.520
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Grundfond	Henlæggelse til vedligeholdelse	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	250.000	1.362.141	194.159
Forslag til resultatdisponering	0	73.734	0
Saldo pr. 31.12.20	250.000	1.435.875	194.159

	2020 DKK	Budget 2020 t.DKK	2019 DKK
--	-------------	-------------------------	-------------

1. Ejendomsskatter og forbrugsafgifter

Elektricitet	14.619	14	12.497
I alt	14.619	14	12.497

2. Renholdelse

Ejendomsservice	86.041	85	59.462
Renovation	46.286	68	33.316
I alt	132.327	153	92.778

3. Vedligeholdelse, løbende

Murer	0	0	30.938
Varmeanlæg	-5.249	0	14.911
Varmeanlæg, ny varmeveksler	0	0	62.900
Blikkenslager	0	0	750
Elektriker	0	0	20.500
Gartner/gårdanlæg	0	0	15.328
Elektrolyse og andre abonnementer	15.302	0	7.651
Ingeniør, fugtundersøgelser m.v.	49.680	0	45.738
Dørtelefon	2.390	100	6.987
Låseservice	1.338	50	613
Tømrer/snedker	78.633	50	0
Kloak	7.750	0	0
Øvrige omkostninger	249	150	0
I alt	150.093	350	206.316

	2020	Budget	
	DKK	2020	2019
		t.DKK	DKK

4. Vedligeholdelse, større arbejder

Udskiftning, belysning bagtrapper	0	0	70.058
Maling, bagtrapper	282.596	200	248.000
Nyt dørtелефonanlæg	23.798	0	255.736
I alt	306.394	200	573.794

5. Administration

Administrationshonorar	42.520	42	42.233
Udarbejdelse af vand-/varmeregnskaber	19.981	15	19.252
Forsikring	64.726	52	61.625
Revisionshonorar	18.250	15	18.250
Internet, porto og gebyrer	1.573	1	1.774
Advokathonorar, tinglysning af vedtægter	15.000	35	0
Beboerarrangementer	1.791	3	0
I alt	163.841	163	143.134

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

6. Andre tilgodehavender

Vandregnskab, indeværende år		
Betalt a conto vandafgift	53.820	64.251
Opkrævet a conto	-42.800	-47.550
Vandregnskab ialt	11.020	16.701
Varmeregnskab, indeværende år		
Betalt a conto varmeudgift	238.590	231.492
Opkrævet a conto	-156.475	-154.545
Varmeregnskab i alt	82.115	76.947
I alt	93.135	93.648

7. Anden gæld

Forudbealt fællesbidrag	20.505	0
Afsat revisionshonorar	19.250	18.250
Mellemregning med administrator	0	10.000
Skyldige omkostninger	101.412	75.970
I alt	141.167	104.220

8. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Fællesbidrag

Indtægter fra fællesbidrag og andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtægten vedrører regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter forbugsudgifter, vedligeholdelsesudgifter og administrationsomkostninger, der vedrører regnskabsperioden.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter kælderlokaler.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris.

Materielle anlægsaktiver afskrives ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.