

Ejerforeningen H.C. Andersen Parken

H.C. Andersens Vej 51-79

4700 Næstved

CVR nr. 83 54 59 17

Årsrapport for 1. januar til 31. december 2019

(42. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
ejerforeningens ordinære generalforsamling
i Næstved den 1/10 2020



dirigent

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse for året 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	11-15

Generelle oplysninger

Navn	Ejerforeningen H.C. Andersens Parken H.C. Andersens Vej 51-79 4700 Næstved
	CVR nr.: 83 54 59 17
	Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Martin Jensen Sebastian Hvid Rasmussen Nicholas Møller Inge M. Schmidt-Hansen Martin Findsen Hansen
Administration	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Telefon: 45 26 01 02
Revision	Funder & Henriksen Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Norgesvej 2 4700 Næstved Telefon: 55 73 67 01

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejerforeningen H.C. Andersen Parken. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og ejerforeningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24. februar 2020

Bestyrelsen:

Martin Jensen
(formand)

Sebastian Hvid Rasmussen
(bestyrelsesmedlem)

Nicholas Møller
(bestyrelsesmedlem)

Inge M. Schmidt-Hansen
(bestyrelsesmedlem)

Martin Findsen Hansen
(bestyrelsesmedlem)

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen H.C. Andersen Parken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen H.C. Andersen Parken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven klasse A og ejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultat af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerforeninger budgettal for resultatopgørelse 2019. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 regnskabsprincipper 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 påtegning på årsregnskabet

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 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 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 er 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 noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang af den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Næstved, den 24. februar 2020
Funder & Henriksen Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR 29628777

Søren Funder Andersen
Registreret revisor
MNE nr. 320

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt ejerforeningens vedtægter.

Herudover har foreningen tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse B og C.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesudgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindestående m.v.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt det opkrævede ejerbidrag er tilstrækkeligt til at dække ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger)

Anvendt regnskabspraksis**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens materielle anlægsaktiver omfatter garager samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Foreningens ejendom (garager) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer. Der afskrives ikke på garagerne.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid. Restværdi revurderes årligt.

	Periode	Restværdi
Parkeringspladser	10 år	0%
Varmvandsinstallationer	10 år	0%
Facader	10 år	0%

Omsætningsaktiver**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede tilgodehavender normalt svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide midler

Likvide beholdninger omfatter indestående på anfordringskonti i pengeinstitutter.

Egenkapital

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt resterende overførsel af årets resultat.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder måles banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu, låneomkostninger, indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019

<u>Note</u>	<u>Realiseret</u> <u>2019</u>	<u>Budget</u> <u>2019</u>	<u>Realiseret</u> <u>2018</u>
2 Indtægter	2.297.670	2.288.083	2.161.260
INDTÆGTER I ALT	2.297.670	2.288.083	2.161.260
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	1.321.395	1.363.000	1.337.548
4 Renholdelse	3.454	22.000	17.869
5 Vedligeholdelse, løbende	768.210	760.450	456.131
6 Administration	192.941	214.500	202.524
UDGIFTER I ALT	2.286.000	2.359.950	2.014.072
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	11.670	-71.867	147.188
Finansielle indtægter	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	11.670	-71.867	147.188
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat	11.670	-71.867	147.188
Disponeret i alt	11.670	-71.867	147.188
Likviditetsover-/underskud:			
Årets resultat	11.670	-71.867	147.188
Afskrivninger	80.449	80.450	80.449
Likviditetsover-/underskud i alt	92.119	8.583	227.637

Balance pr. 31. december 2019

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Garager	28.432	28.432
7 Parkeringspladser	94.194	113.682
8 Varmtvandsinstallationer	194.509	237.657
9 Facaderenovering	78.670	96.483
ANLÆGSAKTIVER I ALT	395.805	476.254
Tilgodehavende ejere vedr. altanudestuer	698.805	901.008
10 Andre tilgodehavender	3.015	3.682
11 Periodeafgrænsningsposter	19.409	18.982
Tilgodehavender i alt	721.229	923.672
12 Bankindeståender	673.596	507.705
Likvide beholdninger i alt	673.596	507.705
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.394.825	1.431.377
AKTIVER I ALT	1.790.630	1.907.631

PASSIVER

13 Kapitalkonto	798.199	786.529
EGENKAPITAL ULTIMO	798.199	786.529
14 Banklån	696.519	901.008
15 Varmeregnskab	167.525	114.383
16 Anden gæld	128.387	105.711
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	992.431	1.121.102
PASSIVER I ALT	1.790.630	1.907.631

1 Væsentligste aktiviteter

Noter

1. Væsentligste aktiviteter:

Ejerforeningens væsentligste aktiviteter er, at administrere ejendommen H.C. Andersens Vej 51-79 og at varetage medlemmernes fællesinteresser, herunder sørge for at ro og orden opretholdes og at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig.

2. Indtægter:

	Realiseret <u>2019</u>	Budget <u>2019</u>	Realiseret <u>2018</u>
Fællesudgifter	2.264.324	2.264.337	2.114.856
El, garage	24.133	16.500	16.567
Øvrige indtægter	9.213	7.246	11.337
Afsluttet forsikringssag vedr. tidligere år	0	0	18.500
	2.297.670	2.288.083	2.161.260

3. Ejendoms- og forbrugsudgifter:

Renovation	110.591	60.000	52.509
Vicevært, ekstern	495.009	520.000	511.791
El	61.399	65.000	59.170
Vand	531.661	595.000	593.253
Varmeudgifter	0	0	-420
Elevator	6.867	8.000	7.462
Forsikringer	115.868	115.000	113.783
	1.321.395	1.363.000	1.337.548

4. Renholdelse:

Snerydning	779	0	0
Rengøring	0	12.000	10.305
Vinduespolering	1.500	8.000	6.000
Rengøringsartikler	0	2.000	1.564
Skadedyrsbekæmpelse og genopretning	1.175	0	0
	3.454	22.000	17.869

Noter

	Realiseret <u>2019</u>	Budget <u>2019</u>	Resliseret <u>2018</u>
<u>5. Vedligeholdelse, løbende:</u>			
Varmeanlæg	39.560	0	33.004
Ventilationsanlæg	34.793	0	18.750
Maler	0	0	9.931
Elektriker	25.665	0	53.583
Tømrer	0	0	29.114
Kloakarbejde	17.760	0	18.238
Beplantning m.v.	32.775	0	65.182
Elevator	3.501	0	22.230
Facader	8.615	0	0
Udv. vinduer/døre	18.062	0	0
Porte	76.250	0	0
Bygning, udvendig diverse	22.725	0	1.719
Bygning, indvendig diverse	45.423	0	74.451
Vaskerianlæg	0	0	4.980
Selvrisiko, forsikring	3.432	0	8.084
Småanskaffelser	2.612	0	0
Gård og have	5.840	30.000	33.254
Vandinstallationer	13.123	0	3.161
Etablering affaldsmolokker	211.000	250.000	0
Etablering af ekstra parkeringspladser	99.750	0	0
Lukning af affaldsskakte	26.875	0	0
Afskrivning, varmtvandsinstallationer blok 1	43.148	43.150	43.149
Andre afskrivninger	37.301	37.300	37.301
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	400.000	0
	768.210	760.450	456.131

6. Administration:

Administrationshonorar	119.180	119.500	116.491
Anden administration	625	1.000	3.050
Revision og regnskabsassistance	16.250	32.000	32.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling	0	0	3.500
Konsulentbistand	17.331	20.000	19.566
Kontorhold, gebyrer m.v.	14.237	18.500	13.846
Diverse driftsomkostninger	0	3.000	0
Telefonudgifter	2.963	4.000	2.790
Møder og generalforsamlinger	15.425	7.500	4.351
Repræsentation	0	2.000	0
Kontingent	6.930	7.000	6.930
	192.941	214.500	202.524

Noter

	Realiseret <u>2019</u>	Realiseret <u>2018</u>
<u>7. Parkeringspladser:</u>		
Anskaffelsessum primo	194.882	194.882
	<u>194.882</u>	<u>194.882</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	81.200	61.712
Årets afskrivning	19.488	19.488
	<u>100.688</u>	<u>81.200</u>
Parkeringspladser ultimo	<u>94.194</u>	<u>113.682</u>
 <u>8. Varmtvandsinstallationer:</u>		
Anskaffelsessum primo	1.612.620	1.612.620
	<u>1.612.620</u>	<u>1.612.620</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	1.374.963	1.331.815
Årets afskrivning	43.148	43.148
	<u>1.418.111</u>	<u>1.374.963</u>
Varmtvandsinstallationer ultimo	<u>194.509</u>	<u>237.657</u>
 <u>9. Facaderenovering:</u>		
Anskaffelsessum primo	178.125	178.125
	<u>178.125</u>	<u>178.125</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	81.642	63.829
Årets afskrivning	17.813	17.813
	<u>99.455</u>	<u>81.642</u>
Facaderenovering ultimo	<u>78.670</u>	<u>96.483</u>

Noter

	Realiseret <u>2019</u>	Realiseret <u>2018</u>
<u>10. Andre tilgodehavender:</u>		
Tilgodehavende ejere, vedr. fælleslån	0	2.743
Huslejedebitorer	3.015	939
	3.015	3.682
<u>11. Periodeafgrænsningsposter:</u>		
Forudbetalt forsikring	19.409	18.982
	19.409	18.982
<u>12. Bankindestående:</u>		
Jyske Bank, konto nr. 7411 1003252	673.596	507.705
	673.596	507.705
<u>13. Kapitalkonto:</u>		
Saldo pr. 1. januar 2019	786.529	639.341
Overført restandel af årets resultat	11.670	147.188
Egenkapital pr. 31. december 2019	798.199	786.529
<u>14. Banklån:</u>		
Jyske Bank, konto nr. 7411 1006891, altanudestuelån	696.519	901.008
	696.519	901.008
Specifikation af banklån:		
Kortfristet gæld (under 1 år)	150.221	161.266
Langfristet gæld (mere end 1 år)	546.298	739.742
	696.519	901.008
Restgæld efter 5 år	0	4.000

Noter

	Realiseret <u>2019</u>	Realiseret <u>2018</u>
<u>15. Varmeregnskab:</u>		
Indbetalt a conto varme	1.361.609	514.586
Fjernvarmeudgifter	-1.176.370	-378.060
Forudbetalt energimærkning	-17.714	-22.143
	<u>167.525</u>	<u>114.383</u>
 <u>16. Anden gæld:</u>		
Revision	18.750	32.000
Øvrige skyldige omkostninger	109.637	73.711
	<u>128.387</u>	<u>105.711</u>

Inge Merete Schmidt-Hansen

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-014169823491

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 16:23:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Findsen Hansen

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-979436177804

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 15:06:30

Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Bech Østergaard Jensen

Formand

PID: 9208-2002-2-891580186007

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2020 kl.: 15:25:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

Nicholas Møller

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-246537463098

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 22:49:25

Underskrevet med NemID

NEM ID

Sebastian Hvid Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-657211624764

Tidspunkt for underskrift: 24-02-2020 kl.: 21:30:40

Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Funder Andersen

Revisor

PID: 1191827475835

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2020 kl.: 08:05:33

Underskrevet med NemID

NEM ID