

## E/F Pilegårdsparken

Pilegårdsvej 22-58

CVR.nr. 78 55 90 12

REVISION & RÅDGIVNING

### Årsregnskab

for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

Administrator:

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen Aps  
Advokaterne Kronprinsessegade 26  
Kronprinsessegade 26  
1306 København K

## **Foreningsoplysninger**

### **E/F Pilegårdsparken**

c/o Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS  
Advokaterne Kronprinsessegade 26  
Kronprinsessegade 26  
1306 København K

### **Bestyrelse:**

Morten Suhr  
Lars Sejer Christiansen  
Dejan Golic  
Jan David Mejdal  
Ib Strøm

### **Administrator:**

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS  
Advokaterne Kronprinsessegade 26  
Kronprinsessegade 26  
1306 København K

### **Revision:**

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4 C, 2. th.  
2605 Brøndby

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2020

---

dirigent

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejenforeningen Pilegårdsparken.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

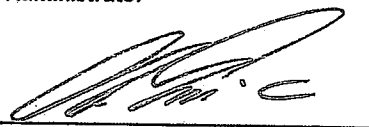
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2020

Administrator



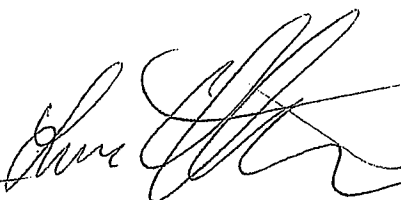
Advokat Arne Linde Olsen ApS

København, den 26. februar 2020

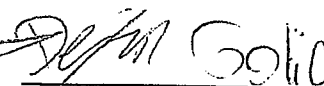
Bestyrelsen



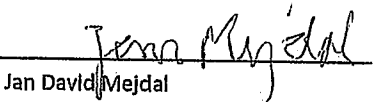
Morten Suhr



Lars Sejer Christiansen



Dejan Golic



Jan David Mejdal



Ib Strøm

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til medlemmerne i E/F Pilegårdsparken**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Pilegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores konklusion 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 ejerforeningen 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 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter. 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 ejerforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ til 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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

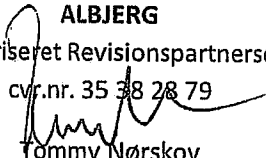
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 26. februar 2020

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

mne-nr. 10061

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for E/F Pilegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Indtægter**

Opkrævede acontofællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Lejeindtægter fra kælderrum og fælleslokaler, indtægter fra møntvask samt renteindtægter m.m. indgår i resultatopgørelsen med de opkrævede beløb.

#### **Fællesomkostninger**

Fællesomkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Gæld**

Anden gæld måles til nominel værdi.

#### **Skat**

Ejerforeningen er ikke skattepligtig.

**Resultatopgørelse  
for 1. januar - 31. december**

		<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b>	<b>Realiseret</b>
		<b>2019</b>	<b>(ej revideret)</b>	<b>2018</b>
<b>Note</b>		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Indtægter</b>				
		2.476.733	2.476.731	2.435.189
		150.797	150.797	145.084
		Lejeindtægter:		
		28.025	27.900	27.900
		7.500	6.000	7.000
		63.146	56.000	56.305
		56.040	61.500	61.620
		15.000	15.000	15.000
		3.180	0	1.180
		13.137	1.000	302
		0	0	0
		<u>2.813.558</u>	<u>2.794.928</u>	<u>2.749.580</u>
		<b>Indtægter i alt</b>		
	1	444.000	444.000	444.000
	2	841.445	790.176	716.132
		117.308	120.000	117.804
	3	195.230	207.700	279.580
	4	564.418	731.800	830.380
	5	348.244	335.818	334.012
		10.107	10.000	9.237
		0	0	0
		150.797	150.797	145.084
		<u>2.671.549</u>	<u>2.790.291</u>	<u>2.876.229</u>
		<b>Omkostninger i alt</b>		
		142.009	4.637	-126.649
		<u>142.009</u>	<u>4.637</u>	<u>-126.649</u>
		<b>Resultat til fordeling</b>		
		142.009	4.637	-126.649
		<u>142.009</u>	<u>4.637</u>	<u>-126.649</u>
		<b>Nettoresultat</b>		
		Forslag til resultatdisponering:		
		142.009	4.637	-126.649
		<u>142.009</u>	<u>4.637</u>	<u>-126.649</u>
		<b>Disponeret i alt</b>		



**Balance  
pr. 31. december**

	note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Bankindeståender	6	1.920.436	1.793.743
Restancer		0	1.785
Forsikringssager		10.316	0
Forudbetalte omkostninger		56.057	43.670
Andre tilgodehavender	9	0	2.378
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.986.809</u>	<u>1.841.576</u>
<b>Passiver</b>			
Grundfond	7	<u>1.351.389</u>	<u>1.058.583</u>
		<u>1.351.389</u>	<u>1.058.583</u>
Hensættelser		<u>335.000</u>	<u>0</u>
		<u>335.000</u>	<u>0</u>
Deposita		84.700	79.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.355	349.832
Mellemregning administrator		26.225	326
Varmeregnskab	8	77.440	247.456
Skyldig ejerskiftegebyr		0	3.250
Skyldig signallevering	9	0	3.331
Gæld til ejere		16.142	17.222
Skyldige omkostninger	10	<u>78.558</u>	<u>82.176</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.986.809</u>	<u>1.841.576</u>
Eventualforpligtelser	11		

## Noter

	Budget		
	2019	(ej revideret) 2019	2018
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Personalemkostninger</b>			
Varmemester/vicevært	444.000	444.000	444.000
Andre omkostninger til social sikring	0	0	0
	<u>444.000</u>	<u>444.000</u>	<u>444.000</u>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgifter	491.958	435.461	388.904
Dagrenovation	288.715	288.715	261.268
Elforbrug	60.772	66.000	65.960
	<u>841.445</u>	<u>790.176</u>	<u>716.132</u>
<b>Note 3. Anden renholdelse</b>			
Trappevask	139.172	137.700	135.000
Vejsalt	17.010	11.000	11.760
Brændstof maskinpark	5.649	9.000	9.047
Vedligeholdelse maskinpark	11.846	40.000	39.502
Leasing maskiner	0	0	48.961
Køb af leasingudstyr	0	0	16.317
Udendørs arealer	20.466	10.000	18.153
Rengøringsartikler	1.087	0	840
	<u>195.230</u>	<u>207.700</u>	<u>279.580</u>
<b>Note 4. Reparation og vedligeholdelse</b>			
Murer (udskift af belægningssten ved skraldeøer)	68.742		0
VVS	28.450	13.500	109.930
Udskriftning af stigestrange	60.812		0
Kloak (rens af faldstammer)	4.500		30.038
Asfaltering brandveje og pladser	0		380.788
Snedker - tømrer	58.237		27.526
Nyt tagvindue P54 og rep. efter vandskade	66.890		0
Renovering og vedligeholdelse af vinduer i kælder	111.606		0
Elektriker	19.913		20.870
Udskiftning af lamper på master samt armaturer i opgange	83.851		0
Maler	0		2.000
Nye tørretrumler	0		90.569
Vaskemaskiner serviceaftale	12.993	12.500	19.234
Vedligeholdelse, vaskemaskiner	2.866		0
Vaskevogn til vaskeri	0		4.192
Reparation af varmeanlæg	24.706		92.822
Varmeanlæg, servicekontrakt	12.766	5.800	13.504
Småanskaffelser	3.911		0
Afsat til bomme	0		35.000
Diverse	4.175	700.000	3.907
	<u>564.418</u>	<u>731.800</u>	<u>830.380</u>

## Noter

		<b>Budget</b>	
		(ej revideret)	
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	171.318	171.318	169.988
Ekstra administrationshonorar	26.125	27.500	0
Varmeregnskabshonorar	77.752	77.000	75.506
Konsulenthonorar	4.500	0	26.150
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.000	26.500
Kontorartikler	6.698	0	4.534
Telefon	9.810	0	8.114
Småanskaffelser	1.143	0	619
Gebyrer m.v.	11.605	13.000	12.835
Møder	5.841	10.000	3.212
Kopier	4.978	5.000	5.497
Porto	1.474	5.000	1.057
Diverse omkostninger	0	0	0
	<u>348.244</u>	<u>335.818</u>	<u>334.012</u>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>Note 6. Bankindeståender</b>		
Danske Bank A/S, driftskonto	1.917.084	1.776.456
Rådighedskonto, vicevært	2.860	1.270
Rådighedskonto, bestyrelsen	492	16.017
	<u>1.920.436</u>	<u>1.793.743</u>

## Note 7. Grundfond

Grundfond pr. 1. januar	1.058.583	1.040.148
Overført resultat	142.009	-126.649
Årets indbetalinger	150.797	145.084
	<u>1.351.389</u>	<u>1.058.583</u>

Ifølge vedtægterne §17 skal grundfonden udgøre mindst 5% af ejendomsværdien for samtlige de ejendommen værende ejerlejligheder med mindre andet vedtages på en geberalforsamling. Med godkendelsen af regnskabet anses alle forhold omkring grundfonden for godkendt i henhold til vedtægterne, herunder ændringer i indbetalingsforpligtelser.

## Note 8. Varmeregnskab

Afholdte omkostninger	383.721	203.974
A'contoindbetalinger	461.161	451.430
	<u>-77.440</u>	<u>-247.456</u>

## Note 9. Skyldig signallevering

### Yousee:

Skyldig til foreningen, ejere primo	0	2.724
Afholdte omkostninger	0	358.346
A'contoindbetalinger	0	353.244
	<u>0</u>	<u>2.378</u>

### Skyldig Copydan

Indbetalt af ejerne	0	100.224
Afholdte omkostninger	0	96.893
Skyldig ejere ultimo	0	3.331

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>Note 10. Skyldige omkostninger</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	26.500
Afsat til bomme	35.000	35.000
Afsat bestyrelsesmøde	5.000	0
Afsat el, nov. - dec. 2019	11.558	20.676
	<u>78.558</u>	<u>82.176</u>

## Note 11. Eventualforpligtelser

Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser.