

ÅRSRAPPORT

41304 E/F FORTBO

FRA 01.01.2020 TIL 31.12.2020

This document has esignatur Agreement-ID: 49c6fb9bPpU241935633

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Fortbo
Beliggenhed	Rødovrevej 301-323 A 2610 Rødovre
Matrikelbetegnelse:	18 y, Islev by og sogn
Hjemstedskommune:	Rødovre Kommune
CVR nr.:	28207050
Regnskabsår:	1. januar 2020 - 31. december 2020
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Ringstedgade 24, 1.tv. 4700 Næstved www.newsec.dk
Bestyrelse	Allan Kirkestrup, formand Oliver Simon Rasmussen Ib Kristiansen Mads Frederiksen Sophus Vørsing
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for E/F Fortbo.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 12. marts 2021

Bestyrelse

Allan Kirkestrup
Formand

Oliver Simon Rasmussen

Ib Kristiansen

Mads Frederiksen

Sophus Vørsing

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Fortbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Fortbo for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 ejerforeningens 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, 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 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

København V, den 12. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratorerklæring

Som administrator i E/F Fortbo 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 i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Næstved, den 12. marts 2021

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Helle Scharla
Administrator

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Fortbo for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelser

Hensættelser til vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter. I henhold til generalforsamlingsbeslutning vedtages, hvilke beløb der skal hensættestil vedligeholdelse. Dette beløb bliver udgiftsført i resultatopgørelsen. Årets opkrævning tillægges saldoen "henlæggelse til vedligeholdelse" jvf. egenkapitalen. Årets anvendelser på hensættelse til vedligeholdelse posteres direkte på henlæggelsen til vedligeholdelse og indgår således ikke direkte i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		3.609.100	3.609.100	3.280.596
Lejeindtægt kælder - erhvervsleje		58.100	55.000	57.229
Vaskeri		82.854	60.000	78.226
Nøglesalg, el, udlejning affugter		12.757	0	55.392
Indtægter i alt		3.762.811	3.724.100	3.471.443
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-182.979	-192.000	-174.661
Faste omkostninger i alt		-182.979	-192.000	-174.661
Forsyning				
El-forbrug		-133.942	-110.000	-130.242
Renovation Rødovre Kommune		-337.552	-337.552	-324.852
Ekstra renovation		-28.244	-5.000	-6.494
Netværk byg, A,b og c.		-17.935	0	-42.723
Internet, Tlf. Elevator		-41.584	-25.000	-34.444
Forsyning i alt		-559.256	-477.552	-538.756
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-2.261	-15.000	-7.530
Trappevask / Elevator vinduespolering		-56.813	-63.000	-26.485
El-pærer m.v.		0	0	-63.709
Artikler fællesarealer		-14.916	-15.000	-6.084
Corona-udgifter		-42.440	0	0
Rengøringsartikler		0	-10.000	-17
Renholdelse i alt		-116.429	-103.000	-103.824

Resultatopgørelse

	Note	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
Ejendomskontor & vaskeri				
Ejendomskontoret	1	-1.222.758	-1.082.415	-1.238.010
Reparation af maskinel og materiel		0	-10.000	-6.345
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		-139.001	-85.000	-145.807
Køb af redskaber over straksafskrivnings		-72.826	-25.000	0
Materialeudgifter og anskaffelser		0	0	-59.596
Drift af varmecentral incl. vand		-80.489	-35.000	-34.224
Drift af køle- og ventilationsanlæg		-4.673	-10.000	-2.167
Vedligeholdelse elevator og elevatorårn		-116.559	-60.000	-60.541
Drift af indbrudsalarmanlæg		-2.950	-5.000	-18.460
Drift / Leje varmemålere		-28.138	-30.000	-28.138
Drift af vaskeriet		-120.154	-70.000	-42.637
Drift af ejendomskontoret		-65.264	-30.000	-29.348
Ejendomskontor & vaskeri i alt		-1.852.813	-1.442.415	-1.665.273
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-559.218	-560.000	-628.664
Administration				
Ejendomsadministration		-172.006	-170.000	-168.812
Anden administration		-750	0	-8.750
Varmeregnskabshonorar		-54.715	-45.000	-46.453
Revisionshonorar, foreninger		-15.938	-18.000	-15.000
Honorarer jura		-28.125	-25.000	-59.125
Konsulentbistand		0	-7.000	0
Øvrig administration	3	-83.160	-91.000	-116.135
Administration i alt		-354.694	-356.000	-414.275
Omkostninger i alt		-3.625.388	-3.130.967	-3.525.453
Resultat af primær drift		137.423	593.133	-54.010
Henlæggelser				
Udski.vandrør opkr.		0	0	126.900
Udski.vandrør henlagt 2020		0	0	-126.900
Olietank, opgravet 2019		0	0	250.000
Olietank, anvendt af henlæggelser		0	0	-250.000
Henlæggelser i alt		0	0	0
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-751	0	-4.705
Finansielle poster i alt		-751	0	-4.705
Årets resultat		136.672	593.133	-58.715

Balance pr. 31.12.2020

	Note	2020	2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Udskiftning af stigstreng		0	1.530.176
Materielle anlægsaktiver i alt		0	1.530.176
Anlægsaktiver i alt		0	1.530.176
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Fælleslån		1.361.166	0
El regnskab		0	31.135
Vandregnskab		31.579	0
Øvrige tilgodehavender		71.741	153.515
Periodisering		0	221.515
Tilgodehavende i alt		1.464.486	406.165
Likvider	4	536.124	346.873
Omsætningsaktiver i alt		2.000.610	753.038
Aktiver i alt		2.000.610	2.283.214

Balance pr. 31.12.2020

	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		-236.911	-178.196
Henlagt vandinstallation overført vedr. år 2019		126.900	0
Årets resultat		136.672	-58.715
I alt	5	<u>26.661</u>	<u>-236.911</u>
Vandmålere			
Henlagt til fornyelse af vandmålere/opkrævet ejere		144.018	118.782
Henlagt til vandinstallation		0	126.900
Turnusudskiftning vandmålere/ISTA		-71.933	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>72.086</u>	<u>245.682</u>
Egenkapital i alt		<u>98.746</u>	<u>8.771</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		<u>26.160</u>	<u>26.520</u>
Langfristet gæld i alt		<u>26.160</u>	<u>26.520</u>
Kortfristet gæld			
Danske Bank Byggelån 4816065798		0	1.530.176
Danske Bank Fælleslån 4816065658		1.348.081	0
Mellemregning, ejere		1.689	2.515
Kreditorer		54.607	66.299
El regnskab		21.212	0
Varmeregnskab		93.123	117.668
Vandregnskab		0	121.592
Skyldige poster		356.991	409.673
Kortfristet gæld i alt		<u>1.875.704</u>	<u>2.247.923</u>
Gæld i alt		<u>1.901.864</u>	<u>2.274.443</u>
Passiver i alt		<u>2.000.610</u>	<u>2.283.214</u>

Noter

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
1 Ejendoms kontor & vaskeri			
Løn, ejendomsfunktionærer	1.227.859	950.000	1.104.138
Lønrefusion	-219.132	0	-44.435
Overarbejdsbetaling	74.285	50.000	29.692
ATP / AM-bidrag	6.185	6.000	5.049
Lønsumsafgift	83.460	55.000	72.433
AER / kompensation	5.613	8.000	10.043
Kørselsgodtgørelse	4.069	0	10.459
Reg. af feriepengeforpligtelse	11.328	-16.585	13.800
Forsikringer, ejd.funktionærer	3.158	6.000	4.284
Telefon, ejendomsfunktionær	7.769	7.000	6.139
Andre udgifter, ejendomsfunktionær	0	0	857
Arbejdstøj	13.681	15.000	23.670
Kontorartikler	4.483	2.000	1.880
Ejendoms kontor & vaskeri i alt	1.222.758	1.082.415	1.238.010

Noter

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	5.684	0	49.311
Beplantninger	22.936	0	46.879
Skilte mv.	1.569	0	4.892
Udendørsområde	44.661	0	78.920
Olietank, P-plads m.v.	0	0	380.603
Bidrag olietank	0	0	-365.515
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	85	0	0
Vinduer og døre	22.932	0	21.379
Porte/Hegn	0	0	58.400
Dørautomatik, udvendig	0	0	1.358
Tag	0	0	6.821
Cykelskur	95.987	0	33.855
Vedligeholdelse bygning	48.327	0	81.702
Trapper, repo og gelænder	127.769	160.000	38.796
Bygning indvendig diverse	0	0	50.804
Afløbsinstallationer og sanitet	0	0	60.285
Instal.blødgøringsanlæg	0	0	15.175
Vandinstallationer	52.554	0	17.698
Varmeanlæg	0	0	32.320
Ventilationsanlæg	0	0	28.745
Befugtere	9.297	0	0
El-installationer	77.356	0	92.863
Elevator og trappetårne	0	0	24.977
Skilte m.v.	0	0	5.379
Nøgler og låse	27.053	0	35.607
Inventar	18.974	0	8.351
Selvrisiko, forsikringskade	0	0	3.874
Diverse vedl. til budgettering	4.034	400.000	0
Vedligeholdelse og forbedringer	559.218	560.000	813.477
Vandinstalla. 2018, stigstreng ovf. projekt	0	0	-184.813
3 Øvrig administration			
Repræsentation	2.762	1.000	4.286
Diverse driftsomkostninger	3.749	15.000	15.764
Generalforsamling	2.081	2.000	0
Møder	10.025	10.000	14.486
Kontorartikler	1.379	10.000	18.911
Fotokopiering og IT	37.808	30.000	45.935
Telefon og porto	12.851	5.000	3.679
Transport	0	5.000	0
Hensættelse indbetaling udsk.vandinstall	1	0	86
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	12.504	13.000	12.988
Øvrig administration i alt	83.160	91.000	116.135

Noter

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
4 Likvider			
Kassebeholdning 1	0		3.199
Danske Bank 9444 4816062667	-1.303		7.655
Danske Bank 3001 3001209175	537.427		336.019
Likvider i alt	536.124		346.873
5 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	-236.911		-178.196
Henlagt vandinstallation overført	126.900		0
Overført resultat i alt	-110.011		-178.196
Årets resultat	136.672		-58.714
I alt	26.661		-236.911

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Allan Kirkestrup

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-942938047417
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2021 kl.: 18:25:19
Underskrevet med NemID

Helle Scharla

Administrator NEM ID
RID: 40035219
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2021 kl.: 17:52:33
Underskrevet med NemID

Ib Gunnar Kristiansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-795300745690
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2021 kl.: 08:51:18
Underskrevet med NemID

Mads Frederiksen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-811309288809
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2021 kl.: 23:31:18
Underskrevet med NemID

Oliver Simon Rasmussen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-038740565425
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2021 kl.: 07:52:42
Underskrevet med NemID

Sophus Vørsing

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-315101502574
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2021 kl.: 09:27:59
Underskrevet med NemID

Jesper Buch

Revisor NEM ID
RID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2021 kl.: 09:33:48
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 49c6fb9bPpU241935633