

ÅRSRAPPORT

41304 E/F FORTBO

FRA 01.01.2021 TIL 31.12.2021

This document has esignatur Agreement-ID: 01f71aSynKp247172182

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 2021 - 31. december 2021
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Ringstedgade 24, 1.tv. 4700 Næstved www.newsec.dk
Bestyrelse	Allan Kirkestrup, formand Oliver Simon Rasmussen Sophus Vørsing Mads Frederiksen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 24. februar 2022

Bestyrelse

Allan Kirkestrup

Formand

Oliver Simon Rasmussen

Sophus Vørsing

Mads Frederiksen

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 24. februar 2022

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 2021. 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 2021.

Næstved, den 24. februar 2022

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Ursula Bresemann
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 2021 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 hensættes til 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	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		4.509.104	4.509.100	3.609.100
Lejeindtægt kælder - erhvervsleje		55.920	55.000	58.100
Vaskeri		96.425	80.000	82.854
Nøglesalg		10.411	0	12.757
Indtægter i alt		4.671.860	4.644.100	3.762.811
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-179.607	-176.000	-182.979
Faste omkostninger i alt		-179.607	-176.000	-182.979
Forsyning				
El-forbrug		-164.443	-130.000	-133.942
Renovation Rødovre Kommune		-351.777	-351.778	-337.552
Ekstra renovation		-19.616	-25.000	-28.244
Netværk byg, A,b og c.		0	0	-17.935
IT og Telefonudgifter		-55.332	-45.000	-41.584
Forsyning i alt		-591.169	-551.778	-559.256
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-7.011	-15.000	-2.261
Trappevask / Elevator vinduespolering		-52.069	-60.000	-56.813
Artikler fællesarealer		-11.646	-20.000	-14.916
Corona-udgifter		-29.399	-10.000	-42.440
Rengøringsartikler		-13.431	-20.000	0
Renholdelse i alt		-113.556	-125.000	-116.429
Ejendoms kontor & vaskeri				
Ejendomskontoret	1	-1.352.247	-1.241.060	-1.222.758
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		-185.626	-145.000	-139.001
Køb af redskaber over straksafskrivnings		-46.022	-30.000	-72.826
Drift af varmecentral incl. vand		-58.082	-50.000	-80.489
Drift af varmeinstallationer		-3.314	0	0
Drift af køle- og ventilationsanlæg		-40.123	-10.000	-4.673
Vedligeholdelse elevator og elevatorårn		-81.039	-70.000	-116.559
Drift af indbrudsalarmanlæg		-1.250	-5.000	-2.950
Drift / Leje varmemålere		-12.497	-30.000	-28.138
Drift af vaskeriet		-115.030	-100.000	-120.154
Drift af ejendomskontoret		-70.694	-45.000	-65.264
Ejendoms kontor & vaskeri i alt		-1.965.924	-1.726.060	-1.852.812
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-1.285.811	-1.330.000	-559.218

Resultatopgørelse

	Note	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
Administration				
Ejendomsadministration		-175.705	-180.500	-172.006
Anden administration		0	0	-750
Varmeregnskabshonorar		-60.469	-60.500	-54.715
Revisionshonorar, foreninger		-15.650	-18.000	-15.938
Honorarer jura		5.250	-30.000	-28.125
Konsulentbistand		0	-7.000	0
Øvrig administration	3	-86.795	-77.000	-83.160
Administration i alt		-333.369	-373.000	-354.694
Omkostninger i alt		-4.469.435	-4.281.838	-3.625.388
Resultat af primær drift		202.424	362.262	137.423
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-2.036	0	-751
Finansielle poster i alt		-2.036	0	-751
Årets resultat		200.389	362.262	136.672

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		6.417	0
Fælleslån		1.223.266	1.361.166
Varmeregnskab		63.261	0
Vandregnskab		72.877	31.579
Øvrige tilgodehavender		54.206	71.741
Tilgodehavende i alt		1.420.027	1.464.486
Likvider	4	502.697	536.124
Omsætningsaktiver i alt		1.922.723	2.000.610
Aktiver i alt		1.922.723	2.000.610

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		26.661	-236.911
Henlagt vandinstallation overført vedr. år 2019		0	126.900
Årets resultat		200.389	136.672
I alt	5	<u>227.050</u>	<u>26.661</u>
Henlagt til fornyelse af vandmålere/opkrævet ejere		169.254	144.018
Turnusudskiftning vandmålere/ISTA		<u>-67.137</u>	<u>-71.933</u>
Hensatte forpligtelser i alt		102.117	72.086
Egenkapital i alt		<u>329.167</u>	<u>98.746</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		<u>25.740</u>	<u>26.160</u>
Langfristet gæld i alt		25.740	26.160
Kortfristet gæld			
Danske Bank Fælleslån 4816065658		1.223.266	1.348.081
Mellemregning, ejere		0	1.689
Kreditorer		86.397	54.607
El regnskab		25.634	21.212
Varmeregnskab		0	93.123
Skyldige poster		<u>232.521</u>	<u>356.991</u>
Kortfristet gæld i alt		1.567.817	1.875.704
Gæld i alt		<u>1.593.557</u>	<u>1.901.864</u>
Passiver i alt		<u>1.922.724</u>	<u>2.000.610</u>

Noter

	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
1 Ejendoms kontor & vaskeri			
Løn inkl. feriepenge mm.	1.271.531	1.170.000	1.227.859
Overført til vedligeholdelse, ny vandinstallation	-84.900	0	0
Overarbejdsbetaling	0	0	74.285
ATP / AM-bidrag	5.302	6.060	6.185
Lønsumsafgift	81.523	60.000	83.460
AER / kompensation	9.771	5.000	5.613
Kørselsgodtgørelse	0	0	4.069
Reg. af feriepengeforpligtelse	58.025	0	11.328
Lønrefusion	-50.000	-30.000	-219.132
Forsikringer, ejd.funktionærer	3.633	5.000	3.158
Telefon, ejendomsfunktionær	0	0	7.769
Arbejdstøj	38.628	20.000	13.681
Kontorartikler	18.735	5.000	4.483
Ejendoms kontor & vaskeri i alt	1.352.247	1.241.060	1.222.758
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	0	0	5.684
Beplantninger	0	0	22.936
Skilte mv.	8.981	0	1.569
Udendørsområde	24.594	0	44.661
Afløb og faldstammer mv.	23.905	0	85
Vinduer og døre	0	0	22.932
Cykelskur	0	0	95.987
Vedligeholdelse bygning	0	0	48.327
Linfoskærme	34.999	0	0
Vedligeholdelse opgange	2.750	0	0
Trapper, repo og gelænder	0	0	127.769
Vand og varmeinstallation	26.488	0	52.554
Nye vandinstallationer 3sal blok A&CN	818.008	900.000	0
Ventilationsanlæg	41.758	50.000	0
Befugtere	0	0	9.297
El-installationer	84.069	100.000	77.356
Dørtelefoner, låse og nøgler	63.928	40.000	27.053
Inventar	0	0	18.974
Diverse vedl. til budgettering	156.331	240.000	4.034
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	1.285.811	1.330.000	559.218

Noter

	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
3 Øvrig administration			
Repræsentation	4.122	0	2.762
Diverse driftsomkostninger	799	2.000	3.749
Generalforsamling	0	2.000	2.081
Møder	7.369	3.000	10.025
Kontorartikler	3.116	5.000	1.379
Fotokopiering og IT	47.320	40.000	37.808
Telefon og porto	7.651	10.000	12.851
Transport	0	5.000	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	16.419	10.000	12.504
Øvrig administration i alt	86.795	77.000	83.160
4 Likvider			
Danske Bank 9444 4816062667	19.219		-1.303
Danske Bank 3001 3001209175	483.478		537.427
Likvider i alt	502.697		536.124
5 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	26.661		-236.911
Øvrige reguleringer	0		126.900
Overført resultat i alt	26.661		-110.011
Årets resultat	200.389		136.672
I alt	227.050		26.661

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

Som Bestyrelsesformand
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-942938047417
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 11:41:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mads Frederiksen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-811309288809
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 21:05:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sophus Vørsing

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-315101502574
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 15:47:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Oliver Simon Rasmussen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Foreningen
PID: 9208-2002-2-038740565425
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 12:03:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ursula Bresemann

Som Administrator
På vegne af Newsec
RID: 50303873
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 09:16:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Buch

Som Revisor
På vegne af BDO
RID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2022 kl.: 07:53:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 01f71a5yhKp247172182