

Ejerforeningen "Stjerneparken"

Stjerneparken, 7100 Vejle

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 54 10 48 12

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Bestyrelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|----------------------|
| 5 | Foreningsoplysninger |
|---|----------------------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- | | |
|----|--------------------------|
| 6 | Anvendt regnskabspraksis |
| 7 | Resultatopgørelse |
| 8 | Balance |
| 10 | Noter |

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejerforeningen "Stjerneparken".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningens eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. april 2019

Bestyrelse

Thomas Sohn
formand

Jan Hansen
næstformand

Gert Lykke Agerskov Thomsen
sekretær

Vibeke Fisker
sekretær

Lars Nebel Møller
kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2019.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen "Stjerneparken"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen "Stjerneparken" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 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 "Stjerneparken" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, og 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 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 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

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.

Vejle, den 16. april 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24854

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen "Stjerneparken"

Stjerneparken

7100 Vejle

CVR-nr.: 54 10 48 12

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Thomas Sohn

Jan Hansen

Gert Lykke Agerskov Thomsen

Vibeke Fisker

Lars Nebel Møller

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen "Stjerneparken" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, ejerforeningens vedtægter samt god regnskabsskik for ejerforeninger.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Grunden er opført til anskaffelsessum.

Ejerforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	10 år
-------------------------------	-------

Tilgodehavende lånydelser hos medlemmer

Posten er udtryk for tilgodehavende hos de af foreningens medlemmer, som deltager i fælles lån, der er optaget i forbindelse med renoveringsprojekt tag og vinduer 2009 - 2011.

Tilgodehavender

Indregningen af tilgodehavender er foretaget ud fra en individuel vurdering.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, målet til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Indtægter	1.763.402	1.726.250	1.754.339
2 Øvrige indtægter	103.703	0	0
Indtægter i alt	1.867.105	1.726.250	1.754.339
3 Personaleomkostninger	-456.051	-466.000	-425.482
4 Ejendommens vedligeholdelse	-97.598	-632.000	-492.632
5 Ejendommens driftsomkostninger	-676.631	-645.000	-642.946
6 Administrationsomkostninger	-205.371	-256.000	-172.265
7 Tab på medlemmer	-40.922	0	-974
8 Afskrivninger	-17.988	-28.000	-28.952
Omkostninger i alt	-1.494.561	-2.027.000	-1.763.251
Resultat før finansielle poster	372.544	-300.750	-8.912
9 Finansielle omkostninger	-225	0	-100
Finansielle poster netto	-225	0	-100
Årets resultat	372.319	-300.750	-9.012
Årets resultat fordeles således:			
Overføres til næste år	322	0	-12
Overføres til henlæggelser	372.000	-300.750	-9.000
I alt	372.322	-300.750	-9.012

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
10 Grund	13.500	13.500
11 Fælles maskiner, inventar og indretninger mv.	76.733	94.721
Materielle anlægsaktiver i alt	90.233	108.221
12 Tilgodehavende lånydelser hos medlemmer	2.786.393	3.031.020
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.786.393	3.031.020
Anlægsaktiver i alt	2.876.626	3.139.241
Omsætningsaktiver		
13 Andre tilgodehavender	3.000	3.000
14 Restancer mv. hos medlemmer	132.063	87.997
Tilgodehavender i alt	135.063	90.997
15 Likvide beholdninger	1.151.566	758.397
Omsætningsaktiver i alt	1.286.629	849.394
Aktiver i alt	4.163.255	3.988.635

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
16	Overført resultat	<u>17.490</u>	<u>17.168</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.490</u>	<u>17.168</u>
17	Henlæggelser til vedligehold	<u>1.133.000</u>	<u>761.000</u>
	Henlæggelser i alt	<u>1.133.000</u>	<u>761.000</u>
Egenkapital og henlæggelser i alt		<u>1.150.490</u>	<u>778.168</u>
Gældsforpligtelser			
	Alm. Brand Bank	<u>2.847.895</u>	<u>3.070.622</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.847.895</u>	<u>3.070.622</u>
18	Anden gæld	<u>164.870</u>	<u>139.845</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>164.870</u>	<u>139.845</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.012.765</u>	<u>3.210.467</u>
Passiver i alt		<u>4.163.255</u>	<u>3.988.635</u>

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Indtægter			
Opkrævede medlemsbidrag	1.599.376	1.600.000	1.594.058
Antenneleje	95.008	90.000	92.241
Vaskepenge	39.549	28.000	36.334
Udlejning af garagegrund	3.000	3.250	3.000
Udleje af gildesal	7.260	3.000	6.065
Indgåede gebyrer fra ejendomsmæglere	5.500	2.000	4.000
Andre indtægter	6.388	0	5.825
Flyttegebyr varmeregnskab	7.820	0	8.530
Erstatning, hærværk	-499	0	4.286
	1.763.402	1.726.250	1.754.339
2. Øvrige indtægter			
Finansieringsbidrag retur, Vejle Fjernvarme	103.703	0	0
	103.703	0	0
3. Personaleomkostninger			
Vicevært lønninger	416.808	440.000	395.259
Lønsumsafgift	26.434	26.000	25.051
Arbejdsskadeforsikring	6.055	0	5.813
Personaleomkostninger	3.084	0	2.359
Ændring i feriepenge forpligtelser	4.000	0	-3.000
Personalegoder, tilbageført	-330	0	0
	456.051	466.000	425.482
4. Ejendommens vedligeholdelse			
Diverse vedligehold	30.276	575.000	22.490
Vedligeholdelse af installationer	67.322	0	16.449
Vedligeholdelse, udendørs	0	0	1.891
Vedligeholdelse, kælder	0	0	83.927
Renovering af altaner	0	0	367.875
Rep. i henhold til vedligeholdelsesbudget	0	57.000	0
	97.598	632.000	492.632

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
5. Ejendommens driftsomkostninger			
Vand, incl. vandaflædningsafgift	290.591	280.000	299.486
El	74.747	90.000	69.996
Ejendomsskat	1.357	1.000	1.357
Forsikringer	71.512	85.000	71.091
Rådgivning	4.375	0	0
Diverse	3.256	0	4.199
Renovation	197.514	174.000	185.586
Mindre nyanskaffelser	21.721	0	4.243
Drift af traktor	11.558	15.000	6.988
	676.631	645.000	642.946
6. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	875	30.000	2.825
Mødeudgifter og generalforsamling	32.475	22.000	15.899
EDB-udgifter	19.924	20.000	19.899
Telefon	9.832	8.000	8.669
Porto	9	0	176
Revisorhonorar	26.000	25.000	28.375
Advokathonorar	16.600	0	2.094
Konsulentbistand	0	70.000	0
Honorar udfærdigelse af varmeregnskab	39.277	31.000	35.078
Administrationsassistance	56.875	50.000	56.500
Administrationsassistance, regulering sidste år	0	0	2.750
Annoncer	335	0	0
Oprydning	3.169	0	0
	205.371	256.000	172.265
7. Tab på medlemmer			
Tab på restancer	64.922	0	974
Regulering af hensættelse til itab	-24.000	0	0
	40.922	0	974

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
8. Afskrivninger			
Fælles maskiner, inventar og indretninger mv.	17.988	28.000	28.952
	17.988	28.000	28.952
9. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditorer	225	0	100
Renter, fælleslån	208.910	220.000	222.206
Opkrævede rentebidrag fra ejere	-208.910	-220.000	-222.206
	225	0	100
		31/12 2018	31/12 2017
10. Grund			
Anskaffelsessum primo		13.500	13.500
Anskaffelsessum ultimo		13.500	13.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo		13.500	13.500
Kontant værdi pr. 1. januar 2018		48.800	48.800
11. Fælles maskiner, inventar og indretninger mv.			
Anskaffelsessum primo		289.605	267.750
Tilgang i årets løb		0	21.855
Anskaffelsessum ultimo		289.605	289.605
Af- og nedskrivninger primo		194.884	165.932
Årets af- og nedskrivninger		17.988	28.952
Af- og nedskrivninger ultimo		212.872	194.884
Regnskabsmæssig værdi ultimo		76.733	94.721

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
12. Tilgodehavende lånydelser hos medlemmer		
Restgæld finansiering	2.847.895	3.070.622
Heraf foreningens andel (ikke afregnede afdrag, indfrielse mv.)	-61.502	-39.602
	2.786.393	3.031.020
13. Andre tilgodehavender		
Skattekonto	3.000	3.000
	3.000	3.000
14. Restancer mv. hos medlemmer		
Restancer hos medlemmer	173.063	152.997
Nedskrivning til imødegåelse af tab	-41.000	-65.000
	132.063	87.997
15. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	114	247
Danske Bank, Erhvervskonto	1.144.089	726.483
Danske Bank, Erhvervsgiro	7.363	31.667
	1.151.566	758.397
16. Overført resultat		
Overført resultat primo	17.168	17.180
Årets overførte overskud eller tab	322	-12
	17.490	17.168
17. Henlæggelser til vedligehold		
Saldo primo	761.000	770.000
Årets henlæggelse	372.000	-9.000
	1.133.000	761.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
18. Anden gæld		
Skyldig A-skat	6.759	7.440
Skyldig AM-bidrag	2.248	2.245
Skyldig ATP	1.307	852
Skyldig lønsumsafgift	6.240	6.234
Skyldig pension	4.280	4.275
Skyldige feriepenge	43.208	39.208
Uafsluttet varmeregnskab	54.176	32.013
Skyldig administrationsassistance	0	12.750
Skyldig revisor	25.000	25.000
Andre skyldige omkostninger	21.652	9.828
	<u>164.870</u>	<u>139.845</u>