
Ejerforeningen "Stjerneparken"

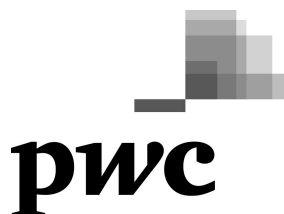
Stjerneparken, 7100 Vejle

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 54 10 48 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den / 2021

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Bestyrelsens påtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Ejerforeningen "Stjerneparken".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

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

Thomas Sohn

Jan Hansen

Gert Lykke Thomsen

Vibeke Fisker

Lars Nebel Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen "Stjerneparken"

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen "Stjerneparken" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Trekantområdet, den

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer

statsautoriseret revisor

mne18619

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen "Stjerneparken"
Stjerneparken
7100 Vejle

CVR-nr.: 54 10 48 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Thomas Sohn, formand
Jan Hansen
Gert Lykke Thomsen
Vibeke Fisker
Lars Nebel Møller

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Indtægter	1	1.764.229	1.795.168
Andre driftsindtægter	2	0	46.313
Andre eksterne omkostninger	3	-1.706.679	-1.426.264
Personaleomkostninger	4	-457.961	-432.044
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5	-17.986	-17.986
Resultat før finansielle poster		-418.397	-34.813
Finansielle omkostninger	6	-3.147	0
Årets resultat		-421.544	-34.813
Årets resultat fordeles således			
Overført resultat		28.456	187
Henlæggelser til vedligeholdelse		-450.000	-35.000
		-421.544	-34.813

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		13.500	13.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.761	58.747
Materielle anlægsaktiver	7	54.261	72.247
Tilgodehavende lånydelser hos medlemmer		2.261.398	2.484.567
Finansielle anlægsaktiver	8	2.261.398	2.484.567
Anlægsaktiver		2.315.659	2.556.814
Restancer mv. hos medlemmer	9	86.041	153.035
Andre tilgodehavender	10	3.250	3.000
Periodeafgrænsningsposter		1.049	1.049
Tilgodehavender		90.340	157.084
Likvide beholdninger	11	803.100	1.104.466
Omsætningsaktiver		893.440	1.261.550
Aktiver		3.209.099	3.818.364

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Egenkapital	12	46.133	17.677
Henlæggelser til vedligehold	13	648.000	1.098.000
Henlæggelser til vedligehold		648.000	1.098.000
Kreditinstitutter	14	1.964.285	2.183.553
Feriepengeforpligtelse (overgangsperiode)		0	14.978
Langfristede gældsforpligtelser		1.964.285	2.198.531
Kreditinstitutter		327.587	330.710
Anden gæld	15	223.094	173.446
Kortfristede gældsforpligtelser		550.681	504.156
Gældsforpligtelser		2.514.966	2.702.687
Passiver		3.209.099	3.818.364
Anvendt regnskabspraksis	16		

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Indtægter		
Opkrævede medlemsbidrag	1.605.865	1.632.742
Antenneleje	100.794	98.503
Vaskepenge	41.740	35.109
Udlejning af garagegrund	3.250	3.648
Udlejning af gildesal	515	6.135
Indgåede gebyrer fra ejendomsmæglere	2.000	1.500
Andre indtægter	9.865	9.845
Salg vaskekort	200	2.300
Flyttegebyr varmeregnskab	0	1.980
Erstatning, hærværk	0	3.406
	1.764.229	1.795.168
2 Andre driftsindtægter		
Indbetalinger vedr. udskiftning af døre	0	30.313
Salg af garage	0	16.000
	0	46.313
3 Andre eksterne omkostninger		
Diverse vedligehold	191.830	613.626
Vedligeholdelse af installationer	13.926	10.739
Vedligeholdelse af arealer	10.913	0
Vedligeholdelse solbænke	29.375	0
Vedligeholdelse af materiel	125	0
Vedligeholdelse inventar	68	0
Dræning	616.288	0
Ejendommens vedligeholdelse	862.525	624.365
Vand, inkl. vandafledningsafgift	283.214	258.705
El	58.479	66.322
Ejendomsskat	1.357	1.357
Forsikringer	89.609	73.018
Renovation	179.809	168.448
Mindre nyanskaffelser	22.791	3.029
Drift af traktor	5.594	13.647
transport	640.853	584.526

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
3 Andre eksterne omkostninger (fortsat)		
transport	640.853	584.526
Rådgivning	8.638	0
Saltpoletter teknikrum	0	4.687
Diverse	4.704	9.957
Ejendommens driftsomkostninger	654.195	599.170
Kontorartikler/tryksager	8.698	2.795
Mødeudgifter og generalforsamling	21.621	8.483
IT-udgifter	24.435	19.202
Telefon	9.948	9.968
Revisionshonorar	33.000	30.000
Advokathonorar	4.125	35.716
Honorar udfærdigelse af varmeregnskab	18.703	24.466
Administrationsassistance	69.113	72.050
Annoncer	0	49
Administrationsomkostninger	189.643	202.729
Tab på restancer	316	0
Tab på medlemmer	316	0
	1.706.679	1.426.264
4 Personaleomkostninger		
Vicevært lønninger	430.736	396.329
Lønsumsafgift	25.304	25.786
Regulering feriepengeforpligtelse	734	1.978
Lønninger	456.774	424.093
Øvrige personaleomkostninger	1.547	1.653
Personalegoder, tilbageført	-360	-360
Arbejdsskadeforsikring	0	6.658
Andre personaleomkostninger	1.187	7.951
	457.961	432.044

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
5 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.986	17.986
	17.986	17.986
6 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditorer	3.147	0
Renter, fælleslån	170.797	191.263
Opkrævede rentebidrag fra ejere	-170.797	-191.263
	3.147	0
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	13.500	289.605
Kostpris 31. december	13.500	289.605
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	230.858
Årets afskrivninger	0	17.986
Ned- og afskrivninger 31. december	0	248.844
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.500	40.761
Afskrives over		10 år
8 Tilgodehavende lånydelse hos medlemmer		
Restgæld finansiering	2.364.951	2.526.070
Heraf foreningens andel (ikke afregnede afdrag, indfrielse mv.)	-103.553	-41.503
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.261.398	2.484.567

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
9 Restancer mv. hos medlemmer		
Restancer hos medlemmer	86.041	194.035
Nedskrivning til imødegåelse af tab	0	-41.000
	86.041	153.035
10 Andre tilgodehavender		
Skattekonto	3.000	3.000
Andre tilgodehavender	250	0
	3.250	3.000
11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	114	114
Danske Bank, Girokonto	12.401	6.742
Danske Bank, Erhvervskonto	790.585	1.097.610
	803.100	1.104.466
12 Egenkapital		
Saldo primo	17.677	17.490
Årets resultat	28.456	187
	46.133	17.677
13 Henlæggelser til vedligehold		
Saldo primo	1.098.000	1.133.000
Årets henlæggelse til vedligehold	-450.000	-35.000
	648.000	1.098.000
14 Kreditinstitutter		
Alm. Brand Bank, Byggecreditleån	1.964.285	2.183.553
	1.964.285	2.183.553

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
15 Anden gæld		
A-skat	47.429	9.524
ATP	852	852
AMP-pension	5.500	4.280
Feriepengeforpligtelse	3.274	44.978
Feriepengeforpligtelse (overgangsperiode)	46.361	-14.978
Feriepenge	73	216
Skyldig SH	552	140
Skyldig lønsumsafgift	6.248	6.248
Skyldig revisor	33.000	33.000
Andre skyldige omkostninger	1.285	24.630
Uafsluttet varmeregnskab	78.520	64.556
	223.094	173.446

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen "Stjerneparken" for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og ejerforeningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter omfatter årets bidrag fra medlemmerne, samt indtægter fra antenneleje, vaskeri, udlejning af garagegrund og gildesal, samt indtægter af lignende karakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendommens vedligeholdelse, drifts- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Ejerforeningens grund er opført til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på grunden.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavende lånydelser hos medlemmer

Tilgodehavender lånydelser hos medlemmer omfatter tilgodehavender hos de af ejerforeningens medlemmer, som deltager i fælles lånet. Fælles lånet er optaget i forbindelse med renoveringsprojektet af tag og vinduer i 2009-2011.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende webhosting mv.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til kursværdi på balancedagen, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.