
Ejerforeningen "Stjerneparken"

Stjerneparken, 7100 Vejle

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 54 10 48 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den / 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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

Jan D. Hansen

Jonas Hein

Gert Agerskov Thomsen

Uffe Agerskov

Per Krogager

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen "Stjerneparken" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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.

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

Jan D. Hansen, formand
Jonas Hein
Gert Agerskov Thomsen
Uffe Agerskov
Per Krogager

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Indtægter	1	1.762.365	1.764.229
Andre eksterne omkostninger	2	-1.203.727	-1.706.679
Personaleomkostninger	3	-480.523	-457.961
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4	-17.986	-17.986
Resultat før finansielle poster		60.129	-418.397
Finansielle indtægter	5	635	0
Finansielle omkostninger	6	-5.257	-3.147
Årets resultat		55.507	-421.544
Årets resultat fordeles således			
Overført resultat		55.507	28.456
Henlæggelser til vedligeholdelse		0	-450.000
		55.507	-421.544

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		13.500	13.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.775	40.761
Materielle anlægsaktiver	7	36.275	54.261
Tilgodehavende lånydelser hos medlemmer		1.854.594	2.261.398
Finansielle anlægsaktiver	8	1.854.594	2.261.398
Anlægsaktiver		1.890.869	2.315.659
Restancer mv. hos medlemmer	9	57.733	86.041
Andre tilgodehavender	10	3.250	3.250
Periodeafgrænsningsposter		1.049	1.049
Tilgodehavender		62.032	90.340
Likvide beholdninger	11	894.516	803.100
Omsætningsaktiver		956.548	893.440
Aktiver		2.847.417	3.209.099

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Egenkapital	12	101.640	46.133
Henlæggelser til vedligehold	13	648.000	648.000
Henlæggelser til vedligehold		648.000	648.000
Kreditinstitutter	14	1.600.259	1.964.285
Langfristede gældsforpligtelser		1.600.259	1.964.285
Kreditinstitutter		287.741	327.587
Anden gæld	15	209.777	223.094
Kortfristede gældsforpligtelser		497.518	550.681
Gældsforpligtelser		2.097.777	2.514.966
Passiver		2.847.417	3.209.099
Anvendt regnskabspraksis	16		

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Indtægter		
Opkrævede medlemsbidrag	1.609.312	1.605.865
Antenneleje	103.818	100.794
Vaskepenge	26.982	41.740
Udlejning af garagegrund	3.500	3.250
Udlejning af gildesal	4.330	515
Indgåede gebyrer fra ejendomsmæglere	5.500	2.000
Andre indtægter	8.683	9.865
Salg vaskekort	240	200
	1.762.365	1.764.229
2 Andre eksterne omkostninger		
Diverse vedligehold	47.971	191.830
Vedligeholdelse af installationer	69.984	13.926
Vedligeholdelse af arealer	46.150	10.913
Vedligeholdelse solbænke	0	29.375
Vedligeholdelse af materiel	0	125
Vedligeholdelse inventar	0	68
Dræning	0	616.288
Jording af el	93.000	0
Ejendommens vedligeholdelse	257.105	862.525
Vand, inkl. vandafledningsafgift	384.037	283.214
El	62.766	58.479
Ejendomsskat	1.357	1.357
Forsikringer	97.577	89.609
Renovation	171.884	179.809
Mindre nyanskaffelser	10.817	22.791
Drift af traktor	14.697	5.594
Rådgivning	6.250	8.638
Diverse	8.178	4.704
Ejendommens driftsomkostninger	757.563	654.195

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
2 Andre eksterne omkostninger (fortsat)		
Kontorartikler/tryksager	8.019	8.698
Mødeudgifter og generalforsamling	15.818	21.621
IT-udgifter	23.616	24.435
Telefon	9.758	9.948
Revisionshonorar	35.500	33.000
Advokathonorar	14.188	4.125
Honorar udfærdigelse af varmeregnskab	13.604	18.703
Administrationsassistance	68.556	69.113
Administrationsomkostninger	189.059	189.643
Tab på restancer	0	316
Tab på medlemmer	0	316
	1.203.727	1.706.679
3 Personaleomkostninger		
Vicevært lønninger	449.151	430.736
Lønsumsafgift	29.174	25.304
Regulering feriepengeforpligtelse	0	734
Lønninger	478.325	456.774
Øvrige personaleomkostninger	2.558	1.547
Personalegoder, tilbageført	-360	-360
Andre personaleomkostninger	2.198	1.187
	480.523	457.961
4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.986	17.986
	17.986	17.986

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Finansielle indtægter		
Renter debitorer	635	0
	635	0
6 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditorer	5.257	3.147
Renter, fælleslån	148.733	170.797
Opkrævede rentebidrag fra ejere	-148.733	-170.797
	5.257	3.147
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	248.844
Årets afskrivninger	0	17.986
Ned- og afskrivninger 31. december	0	266.830
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.500	22.775
Afskrives over		10 år
8 Tilgodehavende lånydelse hos medlemmer		
Restgæld finansiering	2.200.592	2.364.951
Heraf foreningens andel (ikke afregnede afdrag, indfrielse mv.)	-345.998	-103.553
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.854.594	2.261.398

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
9 Restancer mv. hos medlemmer		
Restancer hos medlemmer	57.733	86.041
	57.733	86.041
10 Andre tilgodehavender		
Skattekonto	3.000	3.000
Andre tilgodehavender	250	250
	3.250	3.250
11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	114	114
Danske Bank, Girokonto	2.915	12.401
Danske Bank, Erhvervskonto	891.487	790.585
	894.516	803.100
12 Egenkapital		
Saldo primo	46.133	17.677
Årets resultat	55.507	28.456
	101.640	46.133
13 Henlæggelser til vedligehold		
Saldo primo	648.000	1.098.000
Årets henlæggelse til vedligehold	0	-450.000
	648.000	648.000
14 Kreditinstitutter		
Alm. Brand Bank, Fælleslån	1.600.259	1.964.285

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
14 Kreditinstitutter (fortsat)		
	1.600.259	1.964.285
15 Anden gæld		
A-skat	21.378	47.429
ATP	852	852
AMP-pension	4.747	5.500
Feriepengeforpligtelse	30.878	3.274
Feriepengeforpligtelse (overgangsperiode)	0	46.361
Feriepenge	18.902	73
Skyldig SH	1.042	552
Skyldig lønsumsafgift	6.248	6.248
Skyldig revisor	33.000	33.000
Andre skyldige omkostninger	650	1.285
Uafsluttet varmeregnskab	92.080	78.520
	209.777	223.094

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen "Stjerneparken" for 2021 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.