

Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By

Søndre Allé 2, 4600 Køge
CVR-nr. 33 62 93 03

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.22

Carl Christensen

Dirigent

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Foreningen

Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By
c/o CC Ejendomme ApS
Søndre Allé 2
4600 Køge

CVR-nr.: 33 62 93 03
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Carl Christensen
Peter Sten Madsen
Anders Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. maj 2022

Bestyrelsen

Carl Christensen
Formand

Peter Sten Madsen

Anders Christensen

Til medlemmet i Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 revisorers 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 årsregnskabet

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 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.

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, 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Køge, den 30. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor

Note	2021 DKK	Budget 2021 DKK	2020 DKK	
2	Nettoomsætning	1.877.228	1.800.000	1.876.859
3	Administrationsomkostninger	-1.580.855	-1.800.000	-1.539.321
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.245	0	-26.546
	Resultat af primær drift	270.128	0	310.992
5	Finansielle omkostninger	-18.643	0	-13.777
	Finansielle poster i alt	-18.643	0	-13.777
	Årets resultat	251.485	0	297.215

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	251.485	0	297.215
I alt	251.485	0	297.215

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
AKTIVER		
Note		
Grunde og bygninger	529.025	555.270
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	567.390	0
6 Materielle anlægsaktiver i alt	1.096.415	555.270
Anlægsaktiver i alt	1.096.415	555.270
7 Andre tilgodehavender	75.691	8.229
Tilgodehavender i alt	75.691	8.229
8 Likvide beholdninger	1.884.040	2.008.468
Omsætningsaktiver i alt	1.959.731	2.016.697
Aktiver i alt	3.056.146	2.571.967
PASSIVER		
Overført resultat	2.628.486	2.377.001
Egenkapital i alt	2.628.486	2.377.001
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser	376.773	18.690
10 Anden gæld	50.887	176.276
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	427.660	194.966
Gældsforpligtelser i alt	427.660	194.966
Passiver i alt	3.056.146	2.571.967

Beløb i DKK	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21	
Saldo pr. 01.01.21	2.377.001
Forslag til resultatdisponering	251.485
Saldo pr. 31.12.21	2.628.486

1. Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktiviteter består i at drive ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By

	2021	Budget	2020
	DKK	2021	DKK
		DKK	DKK

2. Nettoomsætning

Nettoomsætning	1.795.750	1.800.000	1.795.750
Udlejning af grund	81.478	0	81.109
I alt	1.877.228	1.800.000	1.876.859

	2021	Budget	2020
	DKK	2021	DKK
		DKK	DKK
3. Administrationsomkostninger			
El	27.667	45.000	22.535
Vand	587	0	-1.594
Ejendomsskat	2.279	0	1.343
Vedligeholdelse af sprinkleranlæg	21.361	27.000	72.539
Opkrævning sprinkleranlæg	8.642	0	-64.327
Pasning og vedligeholdelse af udenomsareal	445.870	425.000	612.368
Affaldsstativer og affaldscontainer	5.312	0	25.600
Snerydning og saltning	163.358	200.000	30.307
Asfaltarbejde - opstrøbing	413.225	500.000	30.000
P-plads	5.401	75.000	71.561
Kontingent grundejerforening	263.421	289.000	290.685
Nyplantning/ beskæring mm.	0	50.000	0
Vedligeholdelse kloak	32.550	0	270.394
Administrationsomkostninger	121.866	115.000	124.616
Kontorhold, møder etc.	2.750	7.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	10.000	18.500
Gebyrer mv.	8.973	2.000	15.966
Forsikringer	14.763	5.000	16.203
Rådgivning	8.175	0	0
Announce/reklame	19.655	0	0
Henlæggelse til fond/ dækning af over- eller underskud	0	17.000	0
Øvrige omkostninger	0	33.000	2.625
I alt	1.580.855	1.800.000	1.539.321

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	26.245	0	26.546
I alt	26.245	0	26.546

	2021	Budget	2020
	DKK	2021	DKK
		DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	18.643	0	13.650
Offentlige renter og gebyr	0	0	127
I alt	18.643	0	13.777

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	621.042	0
Tilgang i året	0	567.390
Kostpris pr. 31.12.21	621.042	567.390
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-65.772	0
Afskrivninger i året	-26.245	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-92.017	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	529.025	567.390

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

7. Andre tilgodehavender

Moms og afgifter	63.955	0
Tilgodehavende hos Nikofre ApS	11.736	8.229
I alt	75.691	8.229

8. Likvide beholdninger

Jyske Bank	1.884.040	2.008.468
I alt	1.884.040	2.008.468

9. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser	361.773	3.690
Afsat til revisor	15.000	15.000
I alt	376.773	18.690

10. Anden gæld

Moms og afgifter	0	125.685
Deposita	50.887	50.591
I alt	50.887	176.276

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter fra foreningens medlemmer medtages efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis foreningens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Steen Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Den Hvide By

Serienummer: PID:9208-2002-2-301838555192

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-24 15:44:24 UTC

NEM ID 

Anders Kamper Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Den Hvide By

Serienummer: e81469f5-db42-4a64-8337-90184b3ffb2d

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-06-27 05:18:11 UTC

Mit  

Carl R Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Den Hvide By

Serienummer: PID:9208-2002-2-328577405919

IP: 86.48.xxx.xxx

2022-06-27 08:27:19 UTC

NEM ID 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-29 08:38:09 UTC

NEM ID 

Carl R Christensen

Dirigent

På vegne af: E/F Den Hvide By

Serienummer: PID:9208-2002-2-328577405919

IP: 86.48.xxx.xxx

2022-06-29 15:06:05 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>