

ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S
Tlf.: (+45) 3246 4646



Ejerforeningen Frankrigshuse

CVR-nr.: 15 07 28 81

ÅRSRAPPORT

1. januar 2020 til 31. december 2020

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2020 til 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-16

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerlejlighedsforeningen Frankrigshuse c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
	CVR-nr.: 15 07 28 81 Stiftet: 1991 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Matr. nr: 3695, 3697 Landsejerlav: Sundbyøster, København
Beliggenhed	Frankrigshusene 1-9 og 2-22, Frankrigsgade 19-31 2300 København S
Bestyrelse	Søren Vinther Knudsen Maria Heumann Wilms Kasper Ranthe Søren Lund Knudsen Niels Philbert Præstegaard
Administration	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Tlf.: (+45) 3246 4646
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nordea Bank
Antal ejere	234

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 for Ejerlejlighedsforeningen Frankrigshuse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2021

Administrator:

Øens Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:

Søren Vinther Knudsen
formand

Maria Heumann Wilms

Kasper Ranthe

Søren Lund Knudsen

Niels Philbert Præstegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Ejerlejlighedsforeningen Frankrigshuse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Frankrigshuse for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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

Årsregnskabet indeholder, i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis, det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2020, samt budget for 2021. Budgettallene, som fremgår af en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelse og noter, har 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 og 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 26. januar 2021

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertesz

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen Frankrigshuse er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesydelse er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder også nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerforeningen og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesydelse i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalt indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, der består af foreningens indestående i pengeinstitut, værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens overførte resultater vedrørende tidligere år og foreningens henlæggelse til grundfond.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.
Fællesindtæger					
Indtægter	1	3.635.888	3.648.000	3.641.380	3.395.000
Fællesindtægter i alt		3.635.888	3.648.000	3.641.380	3.395.000
Omkostninger					
Ejendommens driftsudgifter	2	604.454	610.000	613.601	579.000
Forbrugsafgifter	3	525.946	565.000	559.341	95.000
Renholdelse	4	611.087	607.000	544.969	634.500
Udvendig Vedligeholdelse	5	271.115	350.000	295.494	350.000
Vedligeholdelse "projekter"	6	2.844.299	2.110.000	1.320.281	1.420.900
Kontorhold	7	50.870	49.750	48.647	56.600
Administration	8	255.116	258.500	259.047	259.000
Fællesudgifter i alt		5.162.887	4.550.250	3.641.380	3.395.000
Renter, netto		0	0	0	0
Periodens resultat, der foreslås overført til næste år		-1.526.999	-902.250	0	0
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til hensættelser		-1.526.999	0	0	0
Overført til næste år		0	0	0	0
Disponeret i alt		-1.526.999	0	0	0

Balance pr. 31. december

		2020	2019
Aktiver	Note	KR.	KR.
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender	9	1.704.742	1.928.524
Periodeafgrænsningsposter		55.536	293.054
Antenneregnskab	12	0	35.334
Tilgodehavender i alt		1.760.278	2.256.912
Likvide beholdninger	10	2.497.552	2.082.081
Omsætningsaktiver i alt		4.257.830	4.338.993
Aktiver i alt		4.257.830	4.338.993

Balance pr. 31. december

		2020	2019
Passiver	Note	KR.	KR.
Egenkapital	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensættelser	11	<u>410.514</u>	<u>1.937.513</u>
Egenkapital i alt	11	<u>410.514</u>	<u>1.937.513</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Fælleslån		1.660.857	1.864.798
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.660.857</u>	<u>1.864.798</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Antenneregnskab	12	-45.445	0
Varmeregnskab	13	81.948	81.405
Kortfristede gældsforpligtelser	14	2.149.956	455.277
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.186.459</u>	<u>536.682</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.847.316</u>	<u>2.401.480</u>
Passiver i alt		<u>4.257.830</u>	<u>4.338.993</u>
Hæftelser og pant	15		

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 1. Indtægter				
Fællesydelse	3.492.219	3.495.000	3.492.218	3.245.000
Kælderleje	135.519	138.000	126.394	135.000
Gebyr vedr. affald m.v.	-2.625	0	3.593	0
Salg af nøgler	10.775	15.000	19.175	15.000
Indtægter i alt	3.635.888	3.648.000	3.641.380	3.395.000
Note 2. Ejendommens driftsudgifter				
Renovation	403.630	404.000	378.631	404.000
Forsikringer	200.824	206.000	234.970	175.000
Afgifter i alt	604.454	610.000	613.601	579.000
Note 3. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	485.806	515.000	514.135	50.000
Elektricitet	40.140	50.000	45.206	45.000
Forsikringer og abonnemeter i alt	525.946	565.000	559.341	95.000
Note 4. Renholdelse				
Ejendomsservice	209.850	430.000	492.153	210.000
Container/storskrald	1.969	0	0	2.500
Snerydning	0	10.000	19.625	20.000
Vinduespolering	8.625	17.000	4.313	10.000
Hovedrengøring	0	0	4.331	0
Trappevask	255.926	0	0	235.000
Fælles gårdanlæg	134.717	150.000	24.547	157.000
Renholdelse i alt	611.087	607.000	544.969	634.500

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 5. Udvendig Vedligeholdelse				
Glarmester	2.909	0	2.193	0
Maler	16.948	0	16.100	0
Murer	35.402	0	14.531	0
Snedker/Tømrer	53.922	0	6.805	0
VVS-arbejde	75.962	0	14.694	0
Varmeanlæg	18.610	0	126.763	0
Elektriker	8.361	0	32.212	0
Kloakarbejde	16.694	0	2.560	0
Skadedyr	438	25.000	38.411	0
Gartner	6.625	0	16.919	0
Grafitti	1.119	0	2.402	0
Ingeniør og arkitekt	7.080	0	0	0
Låseservice	6.920	0	625	0
Indkøb af nøgler	8.065	0	14.594	0
Diverse	12.060	0	6.685	0
Samlet budgetkonto vedligeholdelse	0	325.000	0	350.000
Udvendig vedligeholdelse i alt	271.115	350.000	295.494	350.000
Note 6. Vedligeholdelse "projekter"				
Stigstreng/faldstammer	970.841	850.000	479.369	100.000
Udskiftning af vandledninger i kælder	962.325	600.000	288.526	0
Gennemgang badeværelser	42.549	50.000	29.610	0
Modernisering gård	8.455	50.000	0	150.000
Diverse projekter	0	50.000	1.268	0
Renovering af altaner i stuen	0	0	0	100.000
Reguleringsventiler - varme	0	0	0	400.000
Isolering af kælder	0	0	0	400.000
Taggruppen	0	0	0	50.000
Renovering af opgange	0	0	0	220.900
Frakoblet maskine	0	0	1.475	0
Kvartalsprojekter	0	0	23.258	0
Udgifter altansag	0	0	311.019	0
Overført hensættelse til/fra vedligeholdelse	0	0	185.756	0
Individuelle vandmålere	765.429	400.000	0	0
Udskiftning af varmecentral	94.700	110.000	0	0
Vedligeholdelse "Projekter" i alt	2.844.299	2.110.000	1.320.281	1.420.900

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.
Note 7. Kontorhold				
Kontorartikler mv.	0	2.000	44	2.000
Hjemmeside foreninger mv.	1.361	2.000	1.555	1.500
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m.v.	7.250	10.000	6.385	10.000
Bestyrelseshonorar	24.372	19.250	18.288	25.000
Telefon og bredbånd	598	500	311	600
Gebyrer og porto	17.289	15.000	22.064	17.500
Fællesarrangementer	0	1.000	0	0
Kontorhold i alt	50.870	49.750	48.647	56.600

Note 8. Administration

Administrationshonorar	200.000	202.000	199.230	202.500
Revisionshonorar	16.300	16.500	16.500	16.500
Renter SKAT	0	0	316	0
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	38.816	40.000	43.001	40.000
Administrationsudgifter i alt	255.116	258.500	259.047	259.000

Note 9. Tilgodehavender

	2020	2019
Fælleslån	1.670.347	1.874.288
Restancer	2.585	0
Diverse tilgodehavender, ejere m.v.	26.548	48.986
Mellemregning administrator	5.262	5.250
Tilgodehavender i alt	1.704.742	1.928.524

Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 10. Likvide beholdninger		
Nordea 2216-6260346014	2.497.552	2.082.081
Likvide beholdninger i alt	2.497.552	2.082.081
Note 11. Egenkapital i alt		
Overført resultat primo	0	0
Periodens resultat	0	0
	0	0
Note 11. Hensættelser		
Hensat primo	1.937.513	1.751.757
Hensat i året	-1.526.999	185.756
Hensættelser i alt	410.514	1.937.513
Egenkapital i alt	410.514	1.937.513
Note 12. Antenneregnskab		
Saldo, primo	35.334	40.069
Antenneregnskab stor, indtægt	-530.106	-363.999
Antenneregnskab mellem, indtægt	-372.952	-275.210
Antenneregnskab lille, indtægt	-422.462	-294.196
Signalopkrævning, indtægt	-8.686	-4.987
Antenne stor	550.804	382.821
Antenne mellem	349.636	254.880
Antenne lille	423.814	291.968
Signalleverandør gebyr	5.387	4.788
BoligNet	0	0
Afregn. Antenne	14.676	-800
Antenneregnskab, ultimo	45.445	35.334
Note 13. Varmeregnskab		
Aconto indbetalt	-728.972	-726.339
Øvrige omkostninger	24.995	0
Afholdte udgifter	622.029	644.934
Varmeregnskab, ultimo	-81.948	-81.405

Noter til balancen pr. 31. december

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	KR.	KR.
Note 14. Kortfristede gældsforpligtelser		
Revisionshonorar	16.500	16.500
Deposita	8.777	8.631
Restancer	15.537	7.094
Skyldige omkostninger	143.492	10.588
Kreditorer	1.965.650	412.464
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.149.956</u>	<u>455.277</u>

Note 15. Hæftelser og pant

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for ejernes forpligtelser over for foreningen, er vedtægterne lyst pantstiftende for kr. 38.000 på hver enkelt lejlighed.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter ejerne personligt og solidarisk i henhold til fordelingstal, for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

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.

Søren Lund Knudsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-785964534824
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2021 kl.: 12:37:20
Underskrevet med NemID

Søren Vinther Knudsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-189281307684
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2021 kl.: 17:24:07
Underskrevet med NemID

Kasper Ranthe

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-470938620082
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2021 kl.: 10:23:35
Underskrevet med NemID

Niels Philbert Præstegaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-749442369577
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2021 kl.: 23:57:55
Underskrevet med NemID

Maria Heumann Wilms

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-357942431155
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2021 kl.: 11:01:49
Underskrevet med NemID

Morten Michael Kertész

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 12232655
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 11:13:02
Underskrevet med NemID

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: 5d6493e4f1Jr242681267