

Ejerforeningen Lyngby Atrium Park

Nørgårdsvej 29 A-K, 2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for 2019

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2020

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Foreningen

Ejerforeningen Lyngby Atrium Park
Nørgårdsvej 29 A-K
2800 Kgs. Lyngby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Svein Nilsen, formand
Niels Erik Kring
Svend Erik Larsen
Leif Nielsen
Curt Erik Nielsen

Administration

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Nordea
Spar Nord
Ringkøbing Landbobank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejerforeningen Lyngby Atrium Park.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

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

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

Årsrapporten for regnskabsåret for Ejerforeningen Lyngby Atrium Park udviser et resultat på kr. -809.149 og en mellemregning med ejerne på kr. 221.621.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 9. marts 2020

Bestyrelse

Svein Nilsen
formand

Niels Erik Kring

Svend Erik Larsen

Leif Nielsen

Curt Erik Nielsen

Administratorerklæring i Ejerforeningen Lyngby Atrium Park i årsregnskab 2019

Som administrator i Ejerforeningen Lyngby Atrium Park skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Kgs. Lyngby, den 9. marts 2020

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmer af Ejerlejlighedsforeningen Lyngby Atrium Park

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Lyngby Atrium Park for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt 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 ejerforeningen 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for ejerforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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.

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 påtegning på årsregnskabet

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 9. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Årsrapporten for Ejerforeningen Lyngby Atrium Park er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Ejerforeningsbidrag og andre indtægter

Ejerforeningsbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2019.

Direkte omkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger

Direkte omkostninger omfatter elektricitet, forsikringer m.v. og indregnes i resultatopgørelsen i det år, udgiften vedrører.

Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år udgiften vedrører.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse

Note	2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	2018 kr.
Opkrævet ejerforeningsbidrag	1.271.503	1.271.500	1.271.503
Lejeindtægt Parkering	175.150	180.000	179.650
Diverse indtægter	2.475	3.000	4.025
Indtægter i alt	1.449.128	1.454.500	1.455.178
1 Afgifter	-208.320	-245.000	-228.079
2 Forsikring, kontingent og abonnement	-114.791	-125.500	-111.174
3 Vicevært og renholdelse	-415.040	-424.000	-411.949
4 Administration	-197.838	-171.350	-166.981
5 Diverse	-34.840	-33.250	-29.796
6 Vedligeholdelse og forbedringer	-1.283.483	-974.500	-415.243
Udgifter i alt	-2.254.312	-1.973.600	-1.363.222
Andre finansielle omkostninger	-3.965	0	-1.736
Årets resultat	-809.149	-519.100	90.220

Aktiver

Note	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
Omsætningsaktiver		
7 Vandregnskab	0	57.833
8 Antenneregnskab	29.939	29.222
9 Periodeafgrænsningsposter	82.235	62.141
Tilgodehavender i alt	112.174	149.196
10 Likvide beholdninger	1.633.952	2.300.028
Omsætningsaktiver i alt	1.746.126	2.449.224
Aktiver i alt	1.746.126	2.449.224

Passiver**Hensatte forpligtelser**

11 Grundfond	1.271.503	1.190.675
Hensatte forpligtelser i alt	1.271.503	1.190.675

Gældsforpligtelser

14 Mellemværende med ejerne	221.621	1.030.769
Skyldig udlæg vedr. ejere	599	12.282
7 Vandregnskab	29.915	0
12 Varmeregnskab	80.767	90.182
13 Anden gæld	141.721	125.316
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	474.623	1.258.549
Gældsforpligtelser i alt	474.623	1.258.549
Passiver i alt	1.746.126	2.449.224

	2019 kr.	Budget 2019 (ej revideret) kr.	2018 kr.
1. Afgifter			
El-forbrug	67.200	105.000	93.799
Renovation	141.120	140.000	134.280
	208.320	245.000	228.079
2. Forsikring, kontingent og abonnement			
Drift af varmeinstallationer	0	3.500	0
Drift af køle- og ventilationsanlæg	15.809	16.000	15.356
Drift af elevatorer	38.025	40.000	37.800
Drift af vandinstallationer	4.888	6.000	0
Bygningsforsikring	56.069	60.000	58.018
	114.791	125.500	111.174
3. Vicevært og renholdelse			
Snedrydning, grus og saltning	15.188	25.000	22.050
Rengøringsartikler	111	0	0
Alarmtelefon (elevator)	9.010	9.000	8.419
Vicevært/ejendomsservice	390.731	390.000	381.480
	415.040	424.000	411.949
4. Administration			
Ejendomsadministration	90.974	91.000	88.922
Anden administration	625	650	625
Varmeregnskabshonorar	59.907	60.000	58.134
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.650	19.700	19.300
Konsulentbistand	18.147	0	0
Tinglysning, tillæg til vedtægter	8.535	0	0
	197.838	171.350	166.981

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
	kr.	kr.	kr.
5. Diverse			
Repræsentation og gaver	529	1.000	0
Honorar til bestyrelsen	18.750	18.750	18.500
Generalforsamling	6.594	5.000	4.808
Møder	344	1.000	469
Kontorartikler og tryksager	1.954	1.500	775
Gebyrer, PBS, bank mv.	6.669	6.000	5.244
	34.840	33.250	29.796
6. Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelæggninger	14.264	25.000	34.414
Beplantninger	60.488	60.000	78.894
Inventar	110	2.500	220
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	15.075	25.000	5.953
Facader	4.551	15.000	15.448
Udvendig vinduer og døre	25.480	30.000	11.124
Udvendig dørautomatik	0	0	10.272
Tag	36.641	30.000	49.938
Bygning udvendig diverse	682.839	400.000	45.156
Bygning indvendig diverse	8.295	15.000	4.246
Varmeanlæg	67.810	60.000	27.345
Ventilationsanlæg	0	10.000	90.950
El-installationer	31.745	15.000	13.502
Elevatore og escalatorer	114.934	15.000	600
Vandinstallationer	215.412	205.000	3.528
Trapper og ramper	0	0	1.810
Nøgler og kort	0	2.000	4.125
Dørautomatik indvendige	5.089	0	0
Selvrisiko, forsikringsskader	750	15.000	17.718
Diverse vedligeholdelse	0	50.000	0
	1.283.483	974.500	415.243

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
7. Vandregnskab		
Indbetalt a'conto	248.131	144.743
Afholdte udgifter	-218.216	-202.576
	29.915	-57.833
8. Antenneregnskab		
Antenne og hybridnet	-156.735	-147.985
A conto antenne, dette år	155.520	147.765
Afregning, antenneregnskab	-28.724	-29.002
	-29.939	-29.222
9. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	70.390	53.524
Service eftersyn mv.	9.563	8.617
TDC	2.282	0
	82.235	62.141
10. Likvide beholdninger		
Nordea 0712 176174	572.440	1.234.301
Sparbank, grundfond, 8125 0005977444	644.269	648.204
Ringkøbing Landbobank 7670 5993006	417.243	417.523
	1.633.952	2.300.028
11. Grundfond		
Grundfond 1. januar 2019	1.190.675	1.066.322
Årets indbetalinger	80.828	124.353
	1.271.503	1.190.675

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	464.597	275.698
Afholdte udgifter	-383.830	-185.516
	80.767	90.182
13. Anden gæld		
Gæld til ejere	43.525	0
City Elevator	9.563	0
Bangsbo Elevator Service v/Johnny Jacobsen	0	6.300
B&W Service ApS	36.875	35.097
Herlev Kloakservice ApS	6.630	2.565
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.700	19.300
Skyldig el	13.928	16.996
Zacho-Lind A/S	0	34.414
Lyngby Låse & Alarm I/S	2.939	8.392
Andre skyldige omkostninger	8.561	2.252
	141.721	125.316

14. Fordelingsregnskab

	Forde- lingstal	Saldo primo	Indbetalt fællesbidrag	Andel af udgifterne	Saldo ultimo
1 A 1. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
2 A 1. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
3 A 2. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
4 A 2. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
5 A 3. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
6 A 3. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
7 A 4. tv	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
8 A 4. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
9 B 1. tv	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
10 B 1. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
11 B 2. tv	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
12 B 2. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
13 B 3. tv	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
14 B 3. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
15 B 4. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
16 B 4. th	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
17 C 1. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
18 C 1. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
19 C 2. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
20 C 2. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
21 C 3. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
22 C 3. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
23 C 4. tv	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
24 C 4. th	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
25 D 1. tv	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
26 D 1. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
27 D 2. tv	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
28 D 2. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
29 D 3. tv	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
30 D 3. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
31 D 4. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
32 D 4. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
33 E 1. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
34 E 1. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
35 E 2. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
36 E 2. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
37 E 3. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
38 E 3. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
39 E 4. tv	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
Overført til næste side	553	570.026	703.148	-1.150.598	122.576

14. Fordelingsregnskab fortsat

	Forde- lingstal	Saldo primo	Indbetalt fællesbidrag	Andel af udgifterne	Saldo ultimo
Overført fra foregående side	553	570.026	703.148	-1.150.598	122.576
40 E 4. th	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
41 F 1. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
42 F 1. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
43 F 2. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
44 F 2. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
45 F 3. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
46 F 3. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
47 F 4. tv	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
48 F 4. th	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
49 G 1. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
50 G 1. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
51 G 2. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
52 G 2. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
53 G 3. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
54 G 3. th	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
55 G 4. tv	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
56 G 4. th	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
57 H 1. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
58 H 1. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
59 H 2. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
60 H 2. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
61 H 3. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
62 H 3. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
63 H 4. tv	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
64 H 4. th	15	15.462	19.073	-31.210	3.325
65 K 1. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
66 K 1. th	11	11.338	13.987	-22.887	2.438
67 K 2. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
68 K 2. th	11	11.338	13.987	-22.887	2.438
69 K 3. tv	14	14.431	17.801	-29.129	3.103
70 K 3. th	11	11.338	13.987	-22.887	2.438
71 K 4. tv	13	13.400	16.530	-27.048	2.882
72 K 4. th	11	11.338	13.987	-22.887	2.438
Afrunding	0	-15	-13	-8	-35
	1.000	1.030.769	1.271.503	-2.080.652	221.621