



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJERFORENINGEN H.V. NYHOLMS VEJ 13-19

ÅRSRAPPORT

2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-13

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19 H.V. Nyholms Vej 13-19 2000 Frederiksberg Ejendom: Matr.nr. 33 bd, lejl. 1-18 og 33 bc, lejl. 1-17, Frederiksberg Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Sørensen, formand Arne Lindvig Carsten Graven Thomas Sikjær Pernille Krogsrud
Administrator	GAAP Accounting ApS Kong Valdemars Vej 76 4000 Roskilde Berit Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C Danske Bank Peter Bangs Vej 60 2000 Frederiksberg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19.



Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. maj 2019

Bestyrelse:


Jørgen Sørensen
Formand
Arne Lindvig
Carsten Graven
Thomas Sikjær
Pernille Krogsrud

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F H.V. Nyholms Vej 13-19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

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 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

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 ledelsen 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 1. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejerbidrag

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerbidrag.

Ikke indbetalt ejerbidrag samt forudbetalt ejerbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt ejerbidrag.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	(ej revideret) Budget 2018 kr.	(ej revideret) Budget 2019 kr.
Ejerbidrag		405.813	392.617	405.805	440.680
Ejerbidrag, kabel tv		69.687	66.464	69.668	73.102
Ejerbidrag, renter byggelån		43.654	51.569	44.000	38.000
INDTÆGTER I ALT		519.154	510.650	519.473	551.782
Ejendomsskat og forsikringer	1	24.174	23.758	24.000	24.500
Forbrugsudgifter	2	210.969	199.542	208.868	216.309
Renholdelse	3	7.367	8.905	15.000	10.400
Reparation og vedligeholdelse	4	6.305	83.067	99.400	108.000
Foreningsomkostninger	5	109.164	98.828	114.500	107.755
Vaskeriordning	6	-11.940	-15.510	-10.500	-9.000
Internetordning	7	-5.180	-5.768	-5.000	-5.000
UDGIFTER I ALT		340.859	392.822	446.268	452.964
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		178.295	117.828	73.205	98.818
Finansielle indtægter		0	0	0	0
Finansielle omkostninger		-43.654	-51.569	-44.000	-38.000
Salg af loftslejligheder		360.000	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		494.641	66.259	29.205	60.818
FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER					
Indtægter i alt		519.154	510.650	519.473	551.782
Fællesomkostninger, netto		-24.513	-444.391	-490.268	-490.964
ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN		494.641	66.259	29.205	60.818

BALANCE 31. DECEMBER
AKTIVER

	Note	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Renovering, tag og facade	8	874.944	1.004.128
Tilgodehavende ejere		4.641	6.885
Andre tilgodehavender		13.680	5.520
Periodeafgrænsningsposter		27.920	9.415
Varmeregnskab	9	29.428	36.839
Tilgodehavender		950.613	1.062.787
Nordea, driftskonto		685.506	123.164
Danske Bank, skødekonti		60.233	120.484
Likvide beholdninger		745.739	243.648
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.696.352	1.306.435
AKTIVER		1.696.352	1.306.435

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Mellemregning ejere	12	757.050	262.410
Nordea, byggelån		876.073	1.005.236
Deposita, vaskeriordning		4.600	4.600
Langfristede gældsforpligtelser		<u>880.673</u>	<u>1.009.836</u>
Kreditorer		31.562	0
Skyldige omkostninger	10	27.067	34.189
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.629</u>	<u>34.189</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>939.302</u>	<u>1.044.025</u>
PASSIVER		<u>1.696.352</u>	<u>1.306.435</u>
Eventual poster m.v.	11		

NOTER

	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget
	2018	2017	2018	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer			(ej revideret)	(ej revideret)
Ejendomsskat	987	922	1.000	1.000
Bygningsforsikring	23.187	22.836	23.000	23.500
	24.174	23.758	24.000	24.500
2. Forbrugsudgifter				
Renovation	64.207	58.825	64.200	64.207
Elforbrug	18.435	17.064	18.000	19.000
Vandafgift	58.659	57.262	57.000	60.000
Kabel TV	69.668	66.391	69.668	73.102
	210.969	199.542	208.868	216.309
3. Renholdelse				
Trappevask og snerydning inkl. vejsalt	7.367	8.905	15.000	10.000
Renovation, rengøring	0	0	0	400
	7.367	8.905	15.000	10.400
4. Reparation og vedligeholdelse				
VVS og kloak	4.179	45.594	65.000	45.000
Elektriker	0	15.953	5.000	8.000
Låsesmed	0	0	18.000	18.000
Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement	10.272	17.616	11.000	18.000
Småanskaffelser	2.999	9.359	5.000	5.000
Diverse reparation og vedligeholdelse	0	323	1.000	20.000
Arbejdsdage, materialer og fortæring	4.855	6.222	6.400	8.000
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-16.000	-12.000	-12.000	-14.000
	6.305	83.067	99.400	108.000

NOTER

	Regnskab	Regnskab	<small>(ej revideret)</small> Budget	<small>(ej revideret)</small> Budget
	2018	2017	2018	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Foreningsudgifter				
Kontorhold	0	0	500	0
Porto og gebyrer	660	519	500	500
E-economics abonnement	3.705	3.705	3.800	3.705
Hjemmeside	550	545	600	550
Varmeregnskab	13.226	13.349	14.000	14.000
Ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-6.800	-3.400	-4.200	-4.200
Gaver og blomster	0	312	1.000	1.000
Bestyrelsesmøder	17.823	11.923	14.500	16.700
Generalforsamling & arrangementer	0	0	3.800	500
Advokat & ejendomsmægler	18.125	3.125	15.000	10.000
BDO, revision	12.750	12.500	12.500	12.500
GAAP, bogføring & årsafslutning	19.000	19.000	19.000	19.000
GAAP, administration	14.812	18.000	18.000	18.000
GAAP, førtidsindfrielse & fælleslån	10.313	14.250	10.500	10.500
GAAP, årsrapport & budget	5.000	5.000	5.000	5.000
	109.164	98.828	114.500	107.755
6. Vaskeriordning				
Reparation og vedligeholdelse	3.770	0	4.500	5.000
El og vand	5.600	5.000	5.000	6.000
Ejerbidrag	-21.310	-20.510	-20.000	-20.000
	-11.940	-15.510	-10.500	-9.000
7. Internetordning				
Driftsomkostninger	8.860	8.240	8.500	9.000
Reparation og vedligeholdelse	0	0	500	0
Ejerbidrag	-14.040	-14.008	-14.000	-14.000
	-5.180	-5.768	-5.000	-5.000

NOTER

	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	<small>(ej revideret)</small> Budget 2018 kr.	<small>(ej revideret)</small> Budget 2019 kr.
8. Renovering, tag og facader				
Kostpris 1. januar 2018	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2018	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Afdrag 1. januar 2018	1.243.764	1.066.440	1.243.764	1.372.948
Årets afdrag inkl. ejerens førtidsindfrielse	129.184	177.324	63.023	68.992
Afdrag 31. december 2018	1.372.948	1.243.764	1.306.787	1.441.940
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	874.944	1.004.128	941.105	805.952
9. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto	-33.489	-33.489		
Afholdte udgifter	45.764	50.225		
Varmeafregning	17.153	20.103		
	29.428	36.839		
10. Skyldige omkostninger				
BDO	12.750	12.500		
GAAP Accounting ApS	9.000	16.125		
Ørsted: Aconto varme	4.192	3.564		
Trappevask	1.000	2.000		
Diverse omkostninger	125	0		
	27.067	34.189		

11. Eventualposter m.v.

Foreningens indestående på deponeringskonti tkr. 60 vil blive frigivet, når betingelserne i skøderne er på plads.

Foreningens ejere hæfter pro rata for foreningens gæld til pengeinstitut i forhold til fordelingstal.

MELLEMREGNING MED EJERE OG FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER 2018

Note 12

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2017	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2018
1	Jannik S. Christensen	4	1.940	-274	6.817	9.032
2	Gert Klitgaard	8	8.725	-549	13.634	22.909
3	Eva Meyle & Ivan Pedersen	8	8.725	-549	13.634	22.909
4	Jan Facius Nielsen	8	8.725	-549	13.634	22.909
5	Mette Madsen	8	8.725	-549	13.634	22.909
6	Astrid Blicher Schelde	8	8.725	-549	13.634	22.909
7	Susanne & Søren Rasmussen	8	8.725	-549	13.634	22.909
8	Julie Gydesen	8	8.725	-549	13.634	22.909
9	Arne Lindvig Hansen	13	12.670	-892	22.156	35.717
10	Steen Møller	8	8.725	-549	13.634	22.909
11	Leif & Birgitte Werborg	8	8.725	-549	13.634	22.909
12	Peter Hansen	8	8.725	-549	13.634	22.909
13	Christian Skov Holding ApS	8	8.725	-549	13.634	22.909
14	Mira Andersen	8	8.725	-549	13.634	22.909
15	Lill Heidebo & T. Svendsen	8	8.725	-549	13.634	22.909
16	Thomas Sørensen	14	8.725	-960	23.860	33.546
	Sisse L. Andersen & Jakob Kjær Kristiansen	15	-6.210	-1.029	25.565	20.383
1-2	Carsten Petersen	1	483	-69	1.704	2.256
	Fællesareal (inkl. afrunding)	0	-478	0	0	-478
18	Dansk Magisterforening	8	8.725	-549	13.634	22.909
19	Peter Vang	8	8.725	-549	13.634	22.909
20	Christina Printz	8	8.725	-549	13.634	22.909
21	Thomas Krag Jacobsen	8	8.725	-549	13.634	22.909
22	Pernille Krogsrud	8	8.725	-549	13.634	22.909
23	Helle Bradsted & Jan B Ibsø	8	8.725	-549	13.634	22.909
24	Thomas Sikjær	14	8.725	-960	23.860	33.546
25	Thomas Westergaard	8	8.725	-549	13.634	22.909
26	Julia Fuglsang	10	9.692	-686	17.043	27.421
27	Torben Lindhartsen	8	8.725	-549	13.634	22.909
28	Jørgen Dreyer Sørensen	8	8.725	-549	13.634	22.909
	Peter Bruun Jensen & Susanne Langsøe Hansen	8	8.725	-549	13.634	22.909
30	2M Ejendomme ApS (Friis Møller)	8	8.725	-549	13.634	22.909
31	Carsten Graven	8	8.725	-549	13.634	22.909
32	Jonas Daugaard Peters	8	8.725	-549	13.634	22.909
		279	262.410	-19.141	475.500	757.050
	Henlagt til renovering af tag og facader		0			0
	Mellemregning med ejere		262.410			757.050
	der opgøres således:					
	Udgifter i alt			340.859		
	Salg af loftslejligheder			-360.000		
	Renter ekskl. fælleslån			0		
	Omkostninger i alt			-19.141		