



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**

**2019**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Sørensen, formand Arne Lindvig Pernille Krogsrud Carsten Graven Monica Havskov
<b>Administrator</b>	GAAP Accounting ApS Kong Valdemars Vej 76 4000 Roskilde Berit Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00
<b>Pengeinstitutter</b>	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 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. juni 2020

Bestyrelse:



Jørgen Sørensen  
Formand



Arne Lindvig



Pernille Krogsrud



Carsten Graven



Monica Havskov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne i EIF 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 23. juni 2020

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik.

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

### Indtægter

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 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	(ej revideret) Budget 2019 kr.	(ej revideret) Budget 2020 kr.
Ejerbidrag		446.208	405.813	440.680	473.186
Ejerbidrag, kabel TV		73.160	69.687	73.102	73.104
Ejerbidrag, renter byggelån		38.375	43.654	38.000	35.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>557.743</b>	<b>519.154</b>	<b>551.782</b>	<b>581.290</b>
Ejendomsskat og forsikringer	1	27.198	24.174	24.500	39.000
Forbrugsudgifter	2	220.964	210.969	216.309	230.992
Renholdelse	3	7.000	7.367	10.400	7.000
Reparation og vedligeholdelse	4	66.096	6.305	108.000	134.000
Foreningsomkostninger	5	104.687	109.164	107.755	108.656
Vaskeriordning	6	-12.652	-11.940	-9.000	6.000
Internetordning	7	-1.594	-5.180	-5.000	-534
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>411.699</b>	<b>340.859</b>	<b>452.964</b>	<b>525.114</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>		<b>146.044</b>	<b>178.295</b>	<b>98.818</b>	<b>56.176</b>
Finansielle omkostninger		-38.375	-43.654	-38.000	-35.000
Salg af loftslejligheder		0	360.000	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>107.669</b>	<b>494.641</b>	<b>60.818</b>	<b>21.176</b>
<b>FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER</b>					
Indtægter i alt		557.743	519.154	551.782	581.290
Fællesomkostninger, netto		-450.074	-24.513	-490.964	-560.114
<b>ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN</b>		<b>107.669</b>	<b>494.641</b>	<b>60.818</b>	<b>21.176</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>Regnskab 2019 kr.</b>	<b>Regnskab 2018 kr.</b>
Renovering, tag og facade	8	813.595	874.944
Tilgodehavende ejere		0	4.641
Andre tilgodehavender		33.419	13.680
Periodeafgrænsningsposter		32.797	27.920
Varmeregnskab	9	35.418	29.428
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>915.229</u></b>	<b><u>950.613</u></b>
Nordea, driftskonto		778.313	685.506
Danske Bank, skødekonti		60.233	60.233
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>838.546</u></b>	<b><u>745.739</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b><u>1.753.775</u></b>	<b><u>1.696.352</u></b>
<b>AKTIVER</b>		<b><u>1.753.775</u></b>	<b><u>1.696.352</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Mellemregning ejere</b>	12	<b>864.718</b>	<b>757.050</b>
Nordea, byggelån		814.723	876.073
Deposita, vaskeriordning		4.600	4.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>819.323</b>	<b>880.673</b>
Kreditorer		13.917	31.562
Skyldige omkostninger	10	55.817	27.067
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>69.734</b>	<b>58.629</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>889.057</b>	<b>939.302</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>1.753.775</b>	<b>1.696.352</b>
Eventualposter m.v.	11		

## NOTER

	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	(ej revideret) Budget 2019 kr.	(ej revideret) Budget 2020 kr.
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskat	995	987	1.000	1.000
Bygningsforsikring	26.203	23.187	23.500	38.000
	<b>27.198</b>	<b>24.174</b>	<b>24.500</b>	<b>39.000</b>
<b>2. Forbrugsudgifter</b>				
Renovation	64.207	64.207	64.207	67.888
Elforbrug	19.953	18.435	19.000	21.000
Vandafgift	63.702	58.659	60.000	69.000
Kabel TV	73.102	69.668	73.102	73.104
	<b>220.964</b>	<b>210.969</b>	<b>216.309</b>	<b>230.992</b>
<b>3. Renholdelse</b>				
Trappevask og snerydning inkl. vejsalt	7.000	7.000	10.000	7.000
Renovation, rengøring	0	367	400	0
	<b>7.000</b>	<b>7.367</b>	<b>10.400</b>	<b>7.000</b>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>				
VVS og kloak	55.186	4.179	45.000	45.000
Elektriker	0	0	8.000	10.000
Låsesmed	5.114	0	18.000	51.000
Glarmester	983	0	0	1.000
Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement	18.326	10.272	18.000	10.500
Småanskaffelser	0	2.999	5.000	5.000
Diverse reparation og vedligeholdelse	1.312	0	20.000	20.000
Arbejdsdage, materialer og fortæring	1.575	4.855	8.000	9.500
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-16.400	-16.000	-14.000	-18.000
	<b>66.096</b>	<b>6.305</b>	<b>108.000</b>	<b>134.000</b>

## NOTER

	<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>	(ej revideret) <b>Budget</b>	(ej revideret) <b>Budget</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Foreningsudgifter</b>				
Kontorhold	151	0	0	400
Porto og gebyrer	588	660	500	600
E-conomics abonnement	3.855	3.705	3.705	4.156
Hjemmeside	559	550	550	500
Varmeregnskab	14.465	13.226	14.000	15.000
Ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-3.750	-6.800	-4.200	-2.000
Gaver og blomster	0	0	1.000	0
Bestyrelsesmøder	10.890	17.823	16.700	15.500
Generalforsamling & arrangementer	366	0	500	500
Landinspektør, advokat & ejendomsmægler	10.000	18.125	10.000	10.000
BDO, revision	13.000	12.750	12.500	13.000
GAAP, bogføring & årsafslutning	19.000	19.000	19.000	19.000
GAAP, administration	21.750	14.812	18.000	18.000
GAAP, førtidsindfrielse & fælleslån	8.813	10.313	10.500	9.000
GAAP, årsrapport & budget	5.000	5.000	5.000	5.000
	<b>104.687</b>	<b>109.164</b>	<b>107.755</b>	<b>108.656</b>
<b>6. Vaskeriordning</b>				
Reparation og vedligeholdelse	1.938	3.770	5.000	2.500
Indkøb af nye maskiner & installation	0	0	0	18.000
El og vand	5.400	5.600	6.000	5.500
Ejerbidrag	-19.990	-21.310	-20.000	-20.000
	<b>-12.652</b>	<b>-11.940</b>	<b>-9.000</b>	<b>6.000</b>
<b>7. Internetordning</b>				
Driftsomkostninger	14.282	8.860	9.000	20.850
Ejerbidrag	-15.876	-14.040	-14.000	-21.384
	<b>-1.594</b>	<b>-5.180</b>	<b>-5.000</b>	<b>-534</b>

## NOTER

	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	(ej revideret) Budget 2019 kr.	(ej revideret) Budget 2020 kr.
<b>8. Renovering, tag og facader</b>				
Kostpris 1. januar 2019	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>2.247.892</b>	<b>2.247.892</b>	<b>2.247.892</b>	<b>2.247.892</b>
Afdrag 1. januar 2019	1.372.948	1.243.764	1.372.948	1.434.297
Årets afdrag inkl. ejernes førtidsindfrielse	61.349	129.184	68.992	63.200
<b>Afdrag 31. december 2019</b>	<b>1.434.297</b>	<b>1.372.948</b>	<b>1.441.940</b>	<b>1.497.497</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>813.595</b>	<b>874.944</b>	<b>805.952</b>	<b>750.395</b>
<b>9. Varmeregnskab</b>				
Indbetalt aconto	-34.320	-33.489		
Afholdte udgifter	50.747	45.764		
Varmeafregning	18.991	17.153		
	<b>35.418</b>	<b>29.428</b>		
<b>10. Skyldige omkostninger</b>				
BDO	25.750	12.750		
GAAP Accounting ApS	9.000	9.000		
LIFA: Landinspektør	10.000	0		
Ørsted: Aconto varme	4.325	4.192		
Trappevask	3.000	1.000		
Diverse omkostninger	3.742	125		
	<b>55.817</b>	<b>27.067</b>		

**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 2019

Note 12

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2018	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2019
1		4	9.032	5.902	7.446	10.576
2		8	22.909	11.805	14.892	25.996
3		8	22.909	11.805	14.892	25.996
4		8	22.909	11.805	14.892	25.996
5		8	22.909	11.805	14.892	25.996
6		8	22.909	11.805	14.892	25.996
7		8	22.909	11.805	14.892	25.996
8		8	22.909	11.805	14.892	25.996
9		13	35.717	19.183	24.200	40.734
10		8	22.909	11.805	14.892	25.996
11		8	22.909	11.805	14.892	25.996
12		8	22.909	11.805	14.892	25.996
13		8	22.909	11.805	14.892	25.996
14		8	22.909	11.805	14.892	25.996
15		8	22.909	11.805	14.892	25.996
16		14	33.546	20.659	26.061	38.949
17		15	20.383	22.134	27.923	26.170
1-2		1	2.256	1.476	1.862	2.642
		0	-478	0	0	-478
18		8	22.909	11.805	14.892	25.996
19		8	22.909	11.805	14.892	25.996
20		8	22.909	11.805	14.892	25.996
21		8	22.909	11.805	14.892	25.996
22		8	22.909	11.805	14.892	25.996
23		8	22.909	11.805	14.892	25.996
24		14	33.546	20.659	26.061	38.949
25		8	22.909	11.805	14.892	25.996
26		10	27.421	14.756	18.615	31.281
27		8	22.909	11.805	14.892	25.996
28		8	22.909	11.805	14.892	25.996
29		8	22.909	11.805	14.892	25.996
30		8	22.909	11.805	14.892	25.996
31		8	22.909	11.805	14.892	25.996
32		8	22.909	11.805	14.892	25.996
		<b>279</b>	<b>757.050</b>	<b>411.699</b>	<b>519.368</b>	<b>864.718</b>
	Henlagt til renovering af tag og facader		<u>0</u>			<u>0</u>
	<b>Mellemregning med ejere</b>		<u><b>757.050</b></u>			<u><b>864.718</b></u>
	der opgøres således:					
	Udgifter i alt			411.699		
	Renter ekskl. fælleslån			0		
	Omkostninger i alt			<b>411.699</b>		