



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

ÅRSREGNSKAB

2020

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 Pernille Krogsrud Carsten Graven Monica Havskov
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
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 årsregnskabet for 2020 for Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19.

Årsregnskabet 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. juni 2021

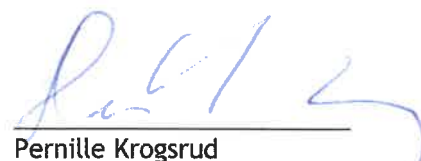
Bestyrelse:



Jørgen Sørensen
Formand



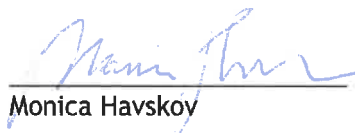
Arne Lindvig



Pernille Krogsrud



Carsten Graven



Monica Havskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i Ejerforeningen 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 7. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	(ej revideret) Budget 2020 kr.	(ej revideret) Budget 2021 kr.
Ejerbidrag		473.192	446.208	473.186	494.636
Ejerbidrag, kabel TV		73.162	73.160	73.104	76.696
Ejerbidrag, renter byggelån		34.141	38.375	35.000	28.000
INDTÆGTER I ALT		580.495	557.743	581.290	599.332
Ejendomsskat og forsikringer	1	26.357	27.198	39.000	39.850
Forbrugsudgifter	2	221.681	220.964	230.992	241.042
Renholdelse	3	9.000	7.000	7.000	9.000
Reparation og vedligeholdelse	4	82.515	66.096	134.000	112.100
Foreningsomkostninger	5	118.406	104.687	108.656	129.550
Vaskeriordning	6	9.638	-12.652	6.000	-11.400
Internetordning	7	-649	-1.594	-534	-534
UDGIFTER I ALT		466.948	411.699	525.114	519.608
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		113.547	146.044	56.176	79.724
Finansielle omkostninger		-34.141	-38.375	-35.000	-28.000
ÅRETS RESULTAT		79.406	107.669	21.176	51.724
FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER					
Indtægter i alt		580.495	557.743	581.290	599.332
Fællesomkostninger, netto		-501.089	-450.074	-560.114	-547.608
ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN		79.406	107.669	21.176	51.724

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Regnskab 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Renovering, tag og facade	8	635.694	813.595
Andre tilgodehavender		5.160	33.419
Periodeafgrænsningsposter		32.245	32.797
Varmeregnskab	9	27.397	35.418
Tilgodehavender		700.496	915.229
Nordea, driftskonto		885.537	778.313
Danske Bank, skødekonti		60.233	60.233
Likvide beholdninger		945.770	838.546
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.646.266	1.753.775
AKTIVER		1.646.266	1.753.775

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Regnskab 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Mellemregning ejere	12	944.125	864.718
Nordea, byggelån		637.755	814.723
Deposita, vaskeriordning		4.800	4.600
Langfristede gældsforpligtelser		<u>642.555</u>	<u>819.323</u>
Kreditorer		17.128	13.917
Skyldige omkostninger	10	42.458	55.817
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>59.586</u>	<u>69.734</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>702.141</u>	<u>889.057</u>
PASSIVER		<u>1.646.266</u>	<u>1.753.775</u>
Eventualposter m.v.	11		

NOTER

	Regnskab 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	(ej revideret) Budget 2020 kr.	(ej revideret) Budget 2021 kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	1.002	995	1.000	980
Bygningsforsikring	25.355	26.203	38.000	38.870
	26.357	27.198	39.000	39.850
2. Forbrugsudgifter				
Renovation	67.888	64.207	67.888	74.346
Elforbrug	15.050	19.953	21.000	20.000
Vandafgift	65.638	63.702	69.000	70.000
Kabel TV	73.105	73.102	73.104	76.696
	221.681	220.964	230.992	241.042
3. Renholdelse				
Trappevask og snerydning inkl. vejsalt	9.000	7.000	7.000	9.000
	9.000	7.000	7.000	9.000
4. Reparation og vedligeholdelse				
VVS og kloak	25.367	55.186	45.000	55.000
Elektriker	0	0	10.000	18.600
Låsesmed	46.775	5.114	51.000	3.000
Glarmester	0	983	1.000	1.000
Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement	10.773	18.326	10.500	18.000
Mindre anskaffelser	6.857	0	5.000	5.000
Diverse reparation og vedligeholdelse	1.545	1.312	20.000	20.000
Arbejdsdage, materialer og fortæring	4.498	1.575	9.500	6.500
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-13.300	-16.400	-18.000	-15.000
	82.515	66.096	134.000	112.100

NOTER

	Regnskab 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	(ej revideret) Budget 2020 kr.	(ej revideret) Budget 2021 kr.
5. Foreningsudgifter				
Kontorhold	719	151	400	800
Porto og gebyrer	543	588	600	550
E-economics abonnement	4.155	3.855	4.156	4.300
Hjemmeside	559	559	500	500
Varmeregnskab	14.878	14.465	15.000	15.000
Ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-10.450	-3.750	-2.000	-9.000
Indgået forlig med ejer, indvendige arbejder	4.062	0	0	0
Bestyrelsesmøder	11.252	10.890	15.500	16.100
Generalforsamling & arrangementer	0	366	500	300
Landinspektør, advokat & ejendomsmægler	0	10.000	10.000	10.000
BDO, revision	13.000	13.000	13.000	13.000
GAAP, bogføring & årsafslutning	19.000	19.000	19.000	19.000
GAAP, administration	31.250	21.750	18.000	32.000
GAAP, førtidsindfrielse & fælleslån	22.188	8.813	9.000	22.000
GAAP, årsrapport & budget	7.250	5.000	5.000	5.000
	118.406	104.687	108.656	129.550
6. Vaskeriordning				
Reparation og vedligeholdelse	160	1.938	2.500	200
Indkøb af nye maskiner & installation	21.588	0	18.000	0
El og vand	5.100	5.400	5.500	5.400
Ejerbidrag	-17.210	-19.990	-20.000	-17.000
	9.638	-12.652	6.000	-11.400
7. Internetordning				
Driftsomkostninger	20.735	14.282	20.850	20.850
Ejerbidrag	-21.384	-15.876	-21.384	-21.384
	-649	-1.594	-534	-534

NOTER

	Regnskab 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	<small>(ej revideret)</small> Budget 2020 kr.	<small>(ej revideret)</small> Budget 2021 kr.
8. Renovering, tag og facader				
Kostpris 1. januar 2020	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2020	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Afdrag 1. januar 2020	1.434.297	1.372.948	1.434.297	1.612.198
Årets afdrag inkl. ejernes førtidsindfrielse	177.901	61.349	63.200	56.400
Afdrag 31. december 2020	1.612.198	1.434.297	1.497.497	1.668.598
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	635.694	813.595	750.395	579.294
9. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto	-34.320	-34.320		
Afholdte udgifter	47.027	50.747		
Varmeafregning	14.690	18.991		
	27.397	35.418		
10. Skyldige omkostninger				
BDO	13.000	25.750		
GAAP Accounting ApS	9.000	9.000		
LIFA: Landinspektør	0	10.000		
Skyldigt bestyrelsesudlæg	11.694	0		
Trappevask	3.250	3.000		
Diverse skyldige poster	5.514	8.067		
	42.458	55.817		

11. Eventualposter m.v.

Foreningens indestående på deponeringskonto på tkr. 60 vil blive frigivet, når betingelserne i skødet er på plads.

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

MELLEMREGNING MED EJERE OG FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER 2020

Note 12

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2019	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2020
1		4	10.576	6.695	7.833	11.714
2		8	25.996	13.389	15.666	28.273
3		8	25.996	13.389	15.666	28.273
4		8	25.996	13.389	15.666	28.273
5		8	25.996	13.389	15.666	28.273
6		8	25.996	13.389	15.666	28.273
7		8	25.996	13.389	15.666	28.273
8		8	25.996	13.389	15.666	28.273
9		13	40.734	21.757	25.457	44.434
10		8	25.996	13.389	15.666	28.273
11		8	25.996	13.389	15.666	28.273
12		8	25.996	13.389	15.666	28.273
13		8	25.996	13.389	15.666	28.273
14		8	25.996	13.389	15.666	28.273
15		8	25.996	13.389	15.666	28.273
16		14	38.949	23.431	27.416	42.933
17		15	26.170	25.105	29.374	30.438
1-2		1	2.642	1.674	1.958	2.926
		0	-478	0	0	-476
18		8	25.996	13.389	15.666	28.273
19		8	25.996	13.389	15.666	28.273
20		8	25.996	13.389	15.666	28.273
21		8	25.996	13.389	15.666	28.273
22		8	25.996	13.389	15.666	28.273
23		8	25.996	13.389	15.666	28.273
24		14	38.949	23.431	27.416	42.933
25		8	25.996	13.389	15.666	28.273
26		10	31.281	16.736	19.583	34.127
27		8	25.996	13.389	15.666	28.273
28		8	25.996	13.389	15.666	28.273
29		8	25.996	13.389	15.666	28.273
30		8	25.996	13.389	15.666	28.273
31		8	25.996	13.389	15.666	28.273
32		8	25.996	13.389	15.666	28.273
		279	864.718	466.948	546.354	944.125
	Henlagt til renovering af tag og facader		0			0
	Mellemregning med ejere		864.718			944.125
	der opgøres således:					
	Udgifter i alt			466.948		
	Renter ekskl. fælleslån			0		
	Omkostninger i alt			466.948		