



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

2021

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 Alexander Kreativ Carsten Graven
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 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.


Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25. april 2022

Bestyrelse:


Jørgen Sørensen
Formand


Arne Lindvig


Pernille Krogsrud


Alexander Kreativ


Carsten Graven

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 25. april 2022

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 2021 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 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	(ej revideret) Budget 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 kr.
Ejerbidrag		494.060	473.192	494.636	515.510
Ejerbidrag, kabel TV		64.376	73.162	76.696	59.304
Ejerbidrag, renter byggelån		27.725	34.141	28.000	25.000
INDTÆGTER I ALT		586.161	580.495	599.332	599.814
Ejendomsskat og forsikringer	1	39.852	26.357	39.850	40.627
Forbrugsudgifter	2	217.098	221.681	241.042	216.790
Renholdelse	3	9.000	9.000	9.000	32.000
Reparation og vedligeholdelse	4	45.686	82.515	112.100	183.231
Projekter	5	0	0	0	1.000.000
Foreningsomkostninger	5	118.159	118.406	129.550	122.460
Vaskeriordning	6	-11.416	9.638	-11.400	-10.900
Internetordning	7	-3.421	-649	-534	-4.265
UDGIFTER I ALT		414.958	466.948	519.608	1.579.943
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		171.203	113.547	79.724	-980.129
Finansielle omkostninger, bank		-3.647	0	0	-6.000
Finansielle omkostninger, fælleslån		-27.725	-34.141	-28.000	-25.000
Salg af loftslejligheder		420.000	0	0	60.000
ÅRETS RESULTAT		559.831	79.406	51.724	-951.129
FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER					
Indtægter i alt		586.161	580.495	599.332	599.814
Fællesomkostninger, netto		-26.330	-501.089	-547.608	-1.550.943
ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN		559.831	79.406	51.724	-951.129

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Regnskab 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Renovering, tag og facade	8	578.607	635.694
Tilgodehavende ejere		17.605	0
Andre tilgodehavender		11.830	5.160
Periodeafgrænsningsposter		28.097	32.245
Varmeregnskab	9	37.966	27.397
Tilgodehavender		<u>674.105</u>	<u>700.496</u>
Nordea, driftskonto		1.406.821	885.537
Danske Bank, skødekonti		60.233	60.233
Likvide beholdninger		<u>1.467.054</u>	<u>945.770</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.141.159</u>	<u>1.646.266</u>
AKTIVER		<u>2.141.159</u>	<u>1.646.266</u>

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Regnskab 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Mellemregning ejere	12	1.503.956	944.125
Nordea, byggelån		580.668	637.755
Deposita, vaskeriordning		5.000	4.800
Langfristede gældsforpligtelser		<u>585.668</u>	<u>642.555</u>
Kreditorer		20.267	17.128
Skyldige omkostninger	10	31.268	42.458
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>51.535</u>	<u>59.586</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>637.203</u>	<u>702.141</u>
PASSIVER		<u>2.141.159</u>	<u>1.646.266</u>
Eventualposter m.v.	11		

NOTER

	Regnskab 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	(ej revideret) Budget 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	982	1.002	980	980
Bygningsforsikring	38.870	25.355	38.870	39.647
	39.852	26.357	39.850	40.627
2. Forbrugsudgifter				
Renovation	74.346	67.888	74.346	74.486
Elforbrug	14.529	15.050	20.000	17.000
Vandafgift	63.898	65.638	70.000	66.000
Kabel TV	64.325	73.105	76.696	59.304
	217.098	221.681	241.042	216.790
3. Renholdelse				
Trappevask og snerydning inkl. vejsalt	9.000	9.000	9.000	16.000
Renovation og rengøring, kælderrum	0	0	0	16.000
	9.000	9.000	9.000	32.000
4. Reparation og vedligeholdelse				
VVS og kloak	14.702	25.367	55.000	120.000
Elektriker	24.670	0	18.600	20.000
Låsesmed	-540	46.775	3.000	10.000
Glarmester	0	0	1.000	0
Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement	19.073	10.773	18.000	11.000
ISTA varmemålere, udskiftning	0	0	0	14.231
Mindre anskaffelser	0	6.857	5.000	5.000
Diverse reparation og vedligeholdelse	714	1.545	20.000	2.000
Arbejdsdage, materialer og fortæring	3.067	4.498	6.500	10.000
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-16.000	-13.300	-15.000	-9.000
	45.686	82.515	112.100	183.231
5. Projekter				
Renovation af bagtrappe i nr. 17-19 (eventuelt i nr. 13-15). Alternativt renovation af baggård.	0	0	0	1.000.000
	0	0	0	1.000.000

NOTER

	Regnskab 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	(ej revideret) Budget 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 kr.
5. Foreningsudgifter				
Kontorhold	237	719	800	1.000
Porto og gebyrer	1.327	543	550	1.300
E-economics abonnement	4.305	4.155	4.300	4.500
Hjemmeside	559	559	500	560
Varmeregnskab	14.722	14.878	15.000	13.400
Ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-18.900	-10.450	-9.000	-13.200
Indgået forlig med ejer, indvendige arbejder	0	4.062	0	0
Bestyrelsesmøder	13.409	11.252	16.400	16.600
Energimærkning, advokat & ejendomsmægler	14.750	0	10.000	8.000
BDO, revision	13.125	13.000	13.000	13.300
GAAP, bogføring & årsafslutning	19.000	19.000	19.000	19.000
GAAP, administration	25.125	31.250	32.000	33.000
GAAP, ejendomsskemaer & fælleslån m.v.	25.500	22.188	22.000	20.000
GAAP, årsrapport & budget	5.000	7.250	5.000	5.000
	118.159	118.406	129.550	122.460
6. Vaskeriordning				
Reparation og vedligeholdelse	924	160	200	1.000
Indkøb af nye maskiner & installation	0	21.588	0	0
El og vand	5.100	5.100	5.400	5.100
Ejerbidrag	-17.440	-17.210	-17.000	-17.000
	-11.416	9.638	-11.400	-10.900
7. Internetordning				
Driftsomkostninger	20.735	20.735	20.850	20.735
Ejerbidrag	-24.156	-21.384	-21.384	-25.000
	-3.421	-649	-534	-4.265

NOTER

	Regnskab 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	(ej revideret) Budget 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 kr.
8. Renovering, tag og facader				
Kostpris 1. januar 2021	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2021	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Afdrag 1. januar 2021	1.612.198	1.434.297	1.612.198	1.669.285
Årets afdrag inkl. ejernes førtidsindfrielse	57.087	177.901	56.400	109.236
Afdrag 31. december 2021	1.669.285	1.612.198	1.668.598	1.778.521
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	578.607	635.694	579.294	469.371
9. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto	-34.320	-34.320		
Afholdte udgifter	48.333	47.027		
Varmeafregning	23.953	14.690		
	37.966	27.397		
10. Skyldige omkostninger				
BDO	13.125	13.000		
GAAP Accounting ApS	9.000	9.000		
Skyldigt bestyrelsesudlæg	551	11.694		
Trappevask	1.250	3.250		
Diverse skyldige poster	7.342	5.514		
	31.268	42.458		

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 2021

Note 12

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2020	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2021
1		4	11.714	-20	8.006	19.740
2		8	28.273	-40	16.013	44.325
3		8	28.273	-40	16.013	44.325
4		8	28.273	-40	16.013	44.325
5		8	28.273	-40	16.013	44.325
6		8	28.273	-40	16.013	44.325
7		8	28.273	-40	16.013	44.325
8		8	28.273	-40	16.013	44.325
9		13	44.434	-65	26.020	70.519
10		8	28.273	-40	16.013	44.325
11		8	28.273	-40	16.013	44.325
12		8	28.273	-40	16.013	44.325
13		8	28.273	-40	16.013	44.325
14		8	28.273	-40	16.013	44.325
15		8	28.273	-40	16.013	44.325
16		14	42.933	-70	28.022	71.025
17		15	30.438	-75	30.023	60.536
1-2		1	2.926	-5	2.002	4.933
		0	-476	0	0	-475
18		8	28.273	-40	16.013	44.325
19		8	28.273	-40	16.013	44.325
20		8	28.273	-40	16.013	44.325
21		8	28.273	-40	16.013	44.325
22		8	28.273	-40	16.013	44.325
23		8	28.273	-40	16.013	44.325
24		14	42.933	-70	28.022	71.025
25		8	28.273	-40	16.013	44.325
26		10	34.127	-50	20.016	54.192
27		8	28.273	-40	16.013	44.325
28		8	28.273	-40	16.013	44.325
29		8	28.273	-40	16.013	44.325
30		8	28.273	-40	16.013	44.325
31		8	28.273	-40	16.013	44.325
32		8	28.273	-40	16.013	44.325
		279	944.125	-1.395	558.436	1.503.956
	Henlagt til renovering af tag og facader		0		0	0
	Mellemregning med ejere		944.125		558.436	1.503.956

der opgøres således:

Udgifter i alt

414.958

Salg af loftslejligheder

-420.000

Renter ekskl. fælleslån

3.647

Omkostninger i alt

-1.395