



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

2023

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
	Mike Weichel
	Carsten Graven
Administrator	GAAP Accounting ApS
	Kong Valdemars Vej 76
	4000 Roskilde
	Berit Hansson
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 2023 for Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19.

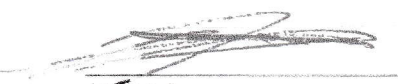
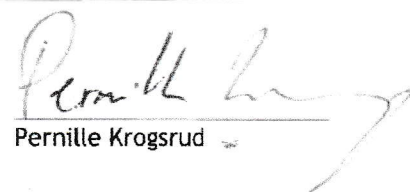
Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. april 2024

Bestyrelse


Jørgen Sørensen
Formand
Arne Lindvig
Pernille Krogsrud
Mike Weichel
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 24. april 2024

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 2023 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 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	(ej revideret) Budget 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.
Ejerbidrag		562.604	515.569	559.588	588.906
Ejerbidrag, kabel TV		65.026	58.834	66.612	67.108
Ejerbidrag, renter byggelån		28.883	24.707	28.400	29.000
INDTÆGTER I ALT		656.513	599.110	654.600	685.014
Ejendomsskat og forsikringer	1	61.725	40.629	67.438	68.542
Forbrugsudgifter	2	207.408	220.545	212.294	220.427
Renholdelse	3	16.674	16.003	32.000	17.000
Reparation og vedligeholdelse	4	243.177	184.768	299.375	820.500
Projekter	5	0	0	1.000.000	1.000.000
Foreningsomkostninger	5	115.089	103.260	101.800	117.285
Vaskeriordning	6	-10.530	-8.320	5.000	0
Internetordning	7	-1.561	-1.367	-3.175	-1.560
UDGIFTER I ALT		631.982	555.518	1.714.732	2.242.194
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		24.531	43.592	-1.060.132	-1.557.180
Finansielle omkostninger, bank		0	-5.222	10.000	0
Finansielle omkostninger, fælleslån		-28.883	-24.707	-28.400	-29.000
Salg af loftslejligheder		420.000	0	60.000	60.000
ÅRETS RESULTAT		415.648	13.663	-1.018.532	-1.526.180
FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER					
Indtægter i alt		656.513	599.110	654.600	685.014
Fællesomkostninger, netto		-240.865	-585.447	-1.673.132	-2.211.194
ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN		415.648	13.663	-1.018.532	-1.526.180

BALANCE 31. DECEMBER
AKTIVER
Note

Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
----------------------------------	----------------------------------

Renovering, tag og facade

8

298.156

474.101

Andre tilgodehavender

4.580

4.380

Periodeafgrænsningsposter

29.926

30.434

Varmeregnskab

9

43.281

32.580

Tilgodehavender
375.943
541.495

Nordea, driftskonto

1.874.446

1.445.814

Danske Bank, skødekonti

60.233

60.233

Likvide beholdninger
1.934.679
1.506.047
OMSÆTNINGSAKTIVER
2.310.622
2.047.542
AKTIVER
2.310.622
2.047.542

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

Note

**Regnskab
2023
kr.**

**Regnskab
2022
kr.**

Mellemregning ejere

12

1.933.268

1.517.620

Nordea, byggelån

300.216

476.162

Deposita, vaskeriordning

4.600

4.600

Langfristede gældsforpligtelser

304.816

480.762

Kreditorer

43.835

21.757

Skyldige omkostninger

28.703

27.403

Kortfristede gældsforpligtelser

72.538

49.160

GÆLDSFORPLIGTELSE

377.354

529.922

PASSIVER

2.310.622

2.047.542

Eventualposter m.v.

11

NOTER

	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	(ej revideret) Budget 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	982	982	980	0
Bygningsforsikring inkl. selvrisko	60.743	39.647	66.458	68.542
	61.725	40.629	67.438	68.542
2. Forbrugsudgifter				
Renovation	60.860	74.485	60.682	73.319
Elforbrug	17.318	28.323	23.000	17.000
Vandafgift	62.619	57.835	62.000	63.000
Kabel TV	66.611	59.902	66.612	67.108
	207.408	220.545	212.294	220.427
3. Renholdelse				
Trappevask og snerydning inkl. vejsalt	15.750	15.000	16.000	16.000
Renovation og rengøring	924	1.003	16.000	1.000
	16.674	16.003	32.000	17.000
4. Reparation og vedligeholdelse				
VVS og kloak	153.288	166.894	225.000	775.000
Elektriker	45.930	0	30.000	6.000
Låsesmed	1.871	-370	5.000	7.000
Tømrer	19.875	11.336	4.000	15.000
Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement	21.817	16.283	20.000	15.000
ISTA varmemålere, udskiftning	14.328	0	12.375	0
Mindre anskaffelser	778	0	5.000	5.000
Diverse reparation og vedligeholdelse	0	308	2.000	2.000
Arbejdsdage, materialer og fortæring	3.290	5.317	11.000	13.500
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-18.000	-15.000	-15.000	-18.000
	243.177	184.768	299.375	820.500
5. Projekter				
Renovation af bagtrappe i nr. 17-19 (eventuelt i nr. 13-15). Alternativt renovation af baggård.	0	0	1.000.000	1.000.000
	0	0	1.000.000	1.000.000

NOTER

	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	(ej revideret) Budget 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.
5. Foreningsudgifter				
Kontorhold	0	0	1.000	0
Porto og gebyrer	162	1.986	1.300	1.200
E-economics abonnement	3.735	3.884	4.000	4.485
Hjemmeside	579	569	600	600
Varmeregnskab	14.083	16.531	16.500	15.500
Bestyrelsesmøder	22.618	13.504	17.600	20.600
Generalforsamling & arrangementer	297	242	300	400
Advokat & anden rådgivning	0	8.344	0	5.000
BDO, revision	13.500	13.500	13.500	13.500
GAAP, bogføring, årsrapport & budget	24.000	24.000	24.000	24.000
GAAP, administration	33.563	21.000	21.000	33.000
GAAP, ejendomsskemaer & fælleslån m.v.	17.625	4.500	13.500	9.000
Ejere, ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-15.073	-4.800	-11.500	-10.000
	115.089	103.260	101.800	117.285
6. Vaskeriordning				
Reparation og vedligeholdelse	0	0	1.000	500
Indkøb af nye maskiner & installation	0	0	10.000	10.000
El og vand	6.000	8.500	10.000	6.000
Ejerbidrag	-16.530	-16.820	-16.000	-16.500
	-10.530	-8.320	5.000	0
7. Internetordning				
Driftsomkostninger	23.325	21.985	22.825	23.940
Reparation og vedligeholdelse	557	1.299	0	500
Ejerbidrag	-25.443	-24.651	-26.000	-26.000
	-1.561	-1.367	-3.175	-1.560

NOTER

	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	(ej revideret) Budget 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.
8. Renovering, tag og facader				
Kostpris 1. januar 2023	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2023	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
 Afdrag 1. januar 2023	 1.773.791	 1.669.285	 1.773.791	 1.949.736
Årets afdrag inkl. ejernes førtidsindfrielse	175.945	104.506	87.000	69.000
Afdrag 31. december 2023	1.949.736	1.773.791	1.860.791	2.018.736
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	 298.156	 474.101	 387.101	 229.156
 9. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto	-34.320	-34.320		
Afholdte udgifter	49.465	47.300		
Varmeafregning	28.136	19.600		
	43.281	32.580		
 10. Skyldige omkostninger				
BDO	13.500	13.500		
GAAP Accounting ApS	9.000	9.000		
Trappevask	4.250	4.750		
Diverse skyldige poster	1.953	153		
	28.703	27.403		

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 2023

Note 12

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2022	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2023
1		4	19.707	2.965	8.778	25.520
2		8	44.259	5.930	17.556	55.885
3		8	44.259	5.930	17.556	55.885
4		8	44.259	5.930	17.556	55.885
5		8	44.259	5.930	17.556	55.885
6		8	44.259	5.930	17.556	55.885
7		8	44.259	5.930	17.556	55.885
8		8	44.259	5.930	17.556	55.885
9		13	70.411	9.636	28.529	89.305
10		8	44.259	5.930	17.556	55.885
11		8	44.259	5.930	17.556	55.885
12		8	44.259	5.930	17.556	55.885
13		8	44.259	5.930	17.556	55.885
14		8	44.259	5.930	17.556	55.885
15		8	44.259	5.930	17.556	55.885
16		14	70.909	10.377	30.723	91.255
17		15	60.411	11.118	32.918	82.211
1-2		1	4.925	741	2.195	6.378
		0	-475	0	0	-475
18		8	44.259	5.930	17.556	55.885
19		8	44.259	5.930	17.556	55.885
20		8	44.259	5.930	17.556	55.885
21		8	44.259	5.930	17.556	55.885
22		8	44.259	5.930	17.556	55.885
23		8	44.259	5.930	17.556	55.885
24		14	70.909	10.377	30.723	91.255
25		8	44.259	5.930	17.556	55.885
26		10	54.109	7.412	21.945	68.642
27		8	44.259	5.930	17.556	55.885
28		8	44.259	5.930	17.556	55.885
29		8	44.259	5.930	17.556	55.885
30		8	44.259	5.930	17.556	55.885
31		8	44.259	5.930	17.556	55.885
32		15	60.239	11.118	32.918	82.039
		286	1.517.620	211.982	627.630	1.933.268
	Henlagt til renovering af tag og facader		<u>0</u>			<u>0</u>
	Mellemregning med ejere		<u>1.517.620</u>			<u>1.933.268</u>
			1.517.620			
	der opgøres således:					
	Udgifter i alt			631.982		
	Salg af lejligheder			-420.000		
	Renter ekskl. fælleslån			0		
	Omkostninger i alt			211.982		