

EJERFORENINGEN H.V. NYHOLMS VEJ 13-19

ÅRSREGNSKAB

2024

Udkast af 25. april 2025, hvor der mangler afklaring af følgende forhold:

- Bestyrelsens godkendelse af årsregnskabet.
- Vi kan se at medlem 1 betaler ca. 7% for meget i ejerbidrag.

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 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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

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 2024 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 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.
Ejerbidrag		618.077	562.604	588.906	627.240
Ejerbidrag, kabel TV		62.399	65.026	67.108	61.567
Ejerbidrag, renter byggelån		24.468	28.883	29.000	23.200
INDTÆGTER I ALT		704.944	656.513	685.014	712.007
Ejendomsskat og forsikringer	1	64.438	61.725	68.542	70.954
Forbrugsudgifter	2	217.196	207.408	220.427	240.333
Renholdelse	3	17.621	16.674	17.000	17.100
Reparation og vedligeholdelse	4	230.947	243.177	820.500	309.800
Projekter	5	0	0	1.000.000	1.500.000
Foreningsomkostninger	5	99.976	115.089	117.285	113.585
Vaskeriordning	6	15.300	-10.530	0	11.800
Internetordning	7	-1.996	-1.561	-1.560	-1.000
UDGIFTER I ALT		643.482	631.982	2.242.194	2.262.572
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		61.462	24.531	-1.557.180	-1.550.565
Finansielle omkostninger, fælleslån		-24.468	-28.883	-29.000	-23.200
Salg af loftslejligheder		0	420.000	60.000	0
ÅRETS RESULTAT		36.994	415.648	-1.526.180	-1.573.765
FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER					
Indtægter i alt		704.944	656.513	685.014	712.007
Fællesomkostninger, netto		-667.950	-240.865	-2.211.194	-2.285.772
ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN		36.994	415.648	-1.526.180	-1.573.765

BALANCE 31. DECEMBER
AKTIVER

	Note	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Renovering, tag og facade	8	268.568	298.156
Tilgodehavende ejere		45.121	0
Andre tilgodehavender		12.310	4.580
Periodeafgrænsningsposter		31.680	29.926
Varmeregnskab	9	74.730	43.281
Tilgodehavender		432.409	375.943
Nordea, driftskonto		1.798.243	1.874.446
Danske Bank, skødekonti		60.233	60.233
Likvide beholdninger		1.858.476	1.934.679
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.290.885	2.310.622
AKTIVER		2.290.885	2.310.622

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Mellemregning ejere	12	1.970.262	1.933.268
Nordea, byggelån		270.629	300.216
Deposita, vaskeriordning		4.600	4.600
Langfristede gældsforpligtelser		275.229	304.816
Kreditorer		16.394	43.835
Skyldige omkostninger	10	29.000	28.703
Kortfristede gældsforpligtelser		45.394	72.538
GÆLDSFORPLIGTELSE		320.623	377.354
PASSIVER		2.290.885	2.310.622
Eventualposter m.v.	11		

NOTER

1. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskat

Bygningsforsikring inkl. selvrisko

	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.
	0	982	0	0
	64.438	60.743	68.542	70.954
	64.438	61.725	68.542	70.954

2. Forbrugsudgifter

Renovation

Elforbrug

Vandafgift

Kabel TV

	73.319	60.860	73.319	84.766
	10.988	17.318	17.000	11.000
	71.783	62.619	63.000	83.000
	61.106	66.611	67.108	61.567
	217.196	207.408	220.427	240.333

3. Renholdelse

Trappevask og snerydning inkl. vejsalt

Renovation og rengøring

	16.500	15.750	16.000	16.000
	1.121	924	1.000	1.100
	17.621	16.674	17.000	17.100

4. Reparation og vedligeholdelse

VVS og kloak

Elektriker

Låsesmed

Tømrer

Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement

ISTA varmemålere, udskiftning

Mindre anskaffelser

Diverse reparation og vedligeholdelse

Arbejdsdage, materialer og fortæring

Arbejdsdage, fraværsbetaling

	227.166	153.288	775.000	285.400
	0	45.930	6.000	0
	740	1.871	7.000	3.400
	2.225	19.875	15.000	5.000
	12.727	21.817	15.000	24.000
	0	14.328	0	0
	658	778	5.000	4.000
	655	0	2.000	0
	4.176	3.290	13.500	6.000
	-17.400	-18.000	-18.000	-18.000
	230.947	243.177	820.500	309.800

5. Projekter

Renovation af bagtrappe i nr. 17-19 (eventuelt i nr. 13-15). Alternativt renovation af baggård.

Renovation af kloaker

	0	0	1.000.000	1.000.000
	0	0	0	500.000
	0	0	1.000.000	1.500.000

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.
5. Foreningsudgifter				
Kontorhold	160	0	0	200
Porto og gebyrer	1.644	162	1.200	1.600
E-economics abonnement	4.485	3.735	4.485	5.235
Hjemmeside	626	579	600	600
Varmeregnskab	16.978	14.083	15.500	17.500
Bestyrelsesmøder	16.229	22.618	20.600	20.300
Generalforsamling & arrangementer	373	297	400	400
Advokat & anden rådgivning	0	0	5.000	0
BDO, revision	15.000	13.500	13.500	15.500
Revision og regnskabsassistance reg. sidste år	1.306		0	0
GAAP, bogføring, årsrapport & budget	24.000	24.000	24.000	24.000
GAAP, administration	21.375	33.563	33.000	33.000
GAAP, ejendomsskemaer & fælleslån m.v.	4.500	17.625	9.000	13.250
Ejere, ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-6.700	-15.073	-10.000	-18.000
	99.976	115.089	117.285	113.585
6. Vaskeriordning				
Reparation og vedligeholdelse	0	0	500	0
Indkøb af nye maskiner & installation	25.000	0	10.000	20.000
El og vand	6.600	6.000	6.000	6.800
Ejerbidrag	-16.300	-16.530	-16.500	-15.000
	15.300	-10.530	0	11.800
7. Internetordning				
Driftsomkostninger	24.140	23.325	23.940	25.000
Reparation og vedligeholdelse	0	557	500	0
Ejerbidrag	-26.136	-25.443	-26.000	-26.000
	-1.996	-1.561	-1.560	-1.000

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	(ej revideret) Budget 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.
8. Renovering, tag og facader				
Kostpris 1. januar 2024	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2024	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Afdrag 1. januar 2024	1.949.736	1.773.791	1.949.736	1.979.324
Årets afdrag inkl. ejernes førtidsindfrielse	29.588	175.945	69.000	68.000
Afdrag 31. december 2024	1.979.324	1.949.736	2.018.736	2.047.324
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	268.568	298.156	229.156	200.568
9. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto	-34.320	-34.320		
Afholdte udgifter	59.478	49.465		
Varmaefregning	49.572	28.136		
	74.730	43.281		
10. Skyldige omkostninger				
BDO	15.000	13.500		
GAAP Accounting ApS	9.000	9.000		
Trappevask	5.000	4.250		
Diverse skyldige poster	0	1.953		
	29.000	28.703		

11. Eventualposter m.v.

Foreningens indestående på deponeringskonto på tkr. 60 er frigivet pr. 8. januar 2025 og indsat på foreningens driftsl

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

MELLEMREGNING MED EJERE OG FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER 2024

Note 12

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2023	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2024
1	Glarvester Jannik Christensen ApS	4	25.520	8.439	8.924	26.005
2	Lars Michael von Støcken Schou	8	55.885	16.878	17.849	56.856
3	Mie Hyllested Meyle	8	55.885	16.878	17.849	56.856
4	Kasper Clemmesen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
5	Mette Madsen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
6	Hanne Krigslund & Keld Jellesen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
7	Søren Rasmussen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
8	Julie Gydesen	15	55.885	31.647	33.466	57.705
9	Arne Lindvig Hansen	13	89.305	27.427	29.004	90.881
10	Amalie Møller Simonsen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
11	Marie Louise Pertou Werborg	8	55.885	16.878	17.849	56.856
12	Peter Hansen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
13	Christian Skov Holding ApS	8	55.885	16.878	17.849	56.856
14	Katja & Søren Lophaven	8	55.885	16.878	17.849	56.856
15	Charlotte & Klaus Thorsen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
16	Thomas Sørensen	14	91.255	29.537	31.235	92.954
17	Anna Granau & Andreas Gylden	15	82.211	31.647	33.466	84.030
1-2	Arne Lindvig Hansen	1	6.378	2.110	2.231	6.499
	Fællesareal (inkl. afrunding)	0	-475	0	0	-475
18	DM	8	55.885	16.878	17.849	56.856
19	Bente & Henrik Agerbæk-Larsen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
20	Christina Printz	8	55.885	16.878	17.849	56.856
21	Thomas Krag Jacobsen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
22	Pernille Krogsrud	8	55.885	16.878	17.849	56.856
23	Tina Mette & Jesper Askjær	8	55.885	16.878	17.849	56.856
	Kasper Frederiksen &					
24	Marianna Sevcikova	14	91.255	29.537	31.235	92.954
25	Simone & Per Haslund	14	55.885	29.537	31.235	57.584
26	Julia Fuglsang	10	68.642	21.098	22.311	69.855
27	Jeppe Lindhartsen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
28	Jørgen Dreyer Sørensen	8	55.885	16.878	17.849	56.856
29	Birgitte & Niels Bille	8	55.885	16.878	17.849	56.856
30	2M Ejendomme ApS	8	55.885	16.878	17.849	56.856
31	Carsten Graven	14	55.885	29.537	31.235	57.584
32	Liv Hansen & Tim Frederiksen	15	82.039	31.647	33.466	83.858
		305	1.933.268	643.482	680.476	1.970.262
	Henlagt til renovering af tag og facader		0			0
	Mellemregning med ejere		1.933.268			1.970.262
			1.517.620			
	der opgøres således:					
	Udgifter i alt			643.482		
	Salg af lejligheder			0		
	Renter ekskl. fælleslån			0		
	Omkostninger i alt			643.482		