



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

**E/F H.V. NYHOLMS VEJ 13-19**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring .....	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 Peter Gydesen Benjamin Kjøng Pernille Krogsrud
<b>Administrator</b>	GAAP Accounting ApS Ole Borchs Vej 12, 1. 2500 Valby Berit Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Pengeinstitutter</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C  Danske Bank Peter Bangsvej 2000 Frederiksberg

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for E/F 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. april 2014

Bestyrelse:



Jørgen Sørensen  
Formand

Benjamin Kjøng



Arne Lindvig



Pernille Krogsrud



Peter Gydesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### *Til ejerne i E/F H.V. Nyholms Vej 13-19*

Vi har revideret årsregnskabet for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet af ledelsen på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet side 6.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, der anses for et acceptabelt grundlag. 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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING****Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

København, den 28. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19 for 2013 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

### Ejerbidrag

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 nominal 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 nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 kr.	(ej revideret) Budget 2013 kr.	(ej revideret) Budget 2014 kr.
Ejerbidrag		268.648	386.081	268.031	268.051
Ejerbidrag, kabel tv		154.752	145.576	154.628	161.944
Ejerbidrag, renter byggelån		130.636	92.130	138.000	120.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>554.036</b>	<b>623.787</b>	<b>560.659</b>	<b>549.995</b>
Ejendomsskat og forsikringer	1	23.215	29.046	31.000	23.468
Forbrugsudgifter	2	297.464	288.237	298.634	296.994
Renholdelse	3	17.420	22.852	23.000	23.000
Reparation og vedligeholdelse	4	65.467	57.562	73.000	56.000
Projekter	5	0	87.187	50.000	50.000
Foreningsomkostninger	6	72.892	54.164	68.000	62.700
Vaskeriordning	7	-17.600	-16.800	-13.000	-12.700
Internetordning	8	-2.235	-4.640	-4.000	-2.200
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>456.623</b>	<b>517.608</b>	<b>526.634</b>	<b>497.262</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>		<b>97.413</b>	<b>106.179</b>	<b>34.025</b>	<b>52.733</b>
Finansielle indtægter		152	379	0	0
Finansielle omkostninger		-130.723	-92.887	-138.000	-120.000
Salg af loftslejligheder		60.000	0	60.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>26.842</b>	<b>13.671</b>	<b>-43.975</b>	<b>-67.268</b>
<b>FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER</b>					
Indtægter i alt		554.036	623.787	560.659	549.995
Fællesomkostninger, netto		-527.194	-610.116	-604.634	-617.262
Hensat til tagrenovering		0	-104.469	0	0
<b>ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN</b>		<b>26.842</b>	<b>-90.798</b>	<b>-43.975</b>	<b>-67.268</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>Regnskab 2013 kr.</b>	<b>Regnskab 2012 kr.</b>
Renovering, tag og facade	9	1.933.590	2.241.230
Tilgodehavende ejerbidrag		200	0
Andre tilgodehavender		12.954	9.560
Periodeafgrænsningsposter		8.644	6.991
Varmeregnskab	10	18.603	12.311
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.973.991</b>	<b>2.270.092</b>
Nordea, driftskonto		60.729	41.536
Danske Bank, skødekonti		120.471	120.321
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>181.200</b>	<b>161.857</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>2.155.191</b>	<b>2.431.949</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>2.155.191</b>	<b>2.431.949</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

**PASSIVER**

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 kr.
<b>Mellemregning ejere</b>	13	<b>168.141</b>	<b>141.298</b>
Nordea, byggelån		1.937.121	2.242.330
Deposita, vaskeriordning		3.600	3.600
Deposita, internetordning		0	4.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.940.721</u></b>	<b><u>2.250.130</u></b>
Deposita, internetordning		4.200	0
Skyldige omkostninger	11	42.129	40.521
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>46.329</u></b>	<b><u>40.521</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b><u>1.987.050</u></b>	<b><u>2.290.651</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>2.155.191</u></b>	<b><u>2.431.949</u></b>
Eventual poster m.v.	12		

## NOTER

	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 kr.	(ej revideret) Budget 2013 kr.	(ej revideret) Budget 2014 kr.
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskat	864	805	1.000	918
Bygningsforsikring	22.351	28.241	30.000	22.550
	<b>23.215</b>	<b>29.046</b>	<b>31.000</b>	<b>23.468</b>
<b>2. Forbrugsudgifter</b>				
Renovation	56.889	55.626	56.000	56.750
Elforbrug	19.887	18.456	19.000	15.200
Vandafgift	66.054	68.571	69.000	63.100
Kabel TV	154.634	145.584	154.634	161.944
	<b>297.464</b>	<b>288.237</b>	<b>298.634</b>	<b>296.994</b>
<b>3. Renholdelse</b>				
Trappevask	16.250	20.657	20.000	20.000
Renovation og rengøring	1.170	2.195	3.000	3.000
	<b>17.420</b>	<b>22.852</b>	<b>23.000</b>	<b>23.000</b>
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>				
VVS og kloak	35.750	14.785	15.000	15.000
Elektriker	1.291	0	10.000	2.500
Maler	4.000	0	0	0
Låsesmed	1.449	15.919	5.000	2.500
Gartner	9.300	0	7.000	0
Guldager elektrolyse serviceabonnement	14.810	12.458	12.000	12.000
Småanskaffelser	0	4.747	4.000	4.000
Diverse reparation og vedligeholdelse	2.815	1.630	20.000	20.000
Arbejdsdage, materialer og fortæring	252	12.823	5.000	5.000
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-4.200	-4.800	-5.000	-5.000
	<b>65.467</b>	<b>57.562</b>	<b>73.000</b>	<b>56.000</b>
<b>5. Projekter</b>				
Udskiftning riste køkkener og baggård	0	29.062	0	0
Udskiftning vindue opgang nr. 19	0	14.125	0	0
Udendørslamper	0	17.250	0	0
Afpropning nye kloakker	0	16.750	0	0
Rådgivning byggesag	0	10.000	0	0
Nye fremføringsveje, kabler	0	0	50.000	50.000
	<b>0</b>	<b>87.187</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

NOTER

	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 kr.	(ej revideret) Budget 2013 kr.	(ej revideret) Budget 2014 kr.
<b>6. Foreningsudgifter</b>				
Kontorhold	21	524	1.000	500
Porto og gebyrer	888	1.728	500	1.000
E-conomics abonnement	3.105	3.060	3.500	3.500
Hjemmeside	661	661	1.000	1.000
Varmeregnskab	9.490	10.401	10.500	10.000
Energimærkning	0	0	0	0
Ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-3.700	-500	0	-4.800
Tab/gevinst, tilgodehavende fraflyttere	318	-1.497	0	0
Gaver og blomster	1.699	0	0	0
Bestyrelsesmøder	11.160	8.988	12.000	12.000
Generalforsamling	125	49	500	500
BDO, revision	11.875	16.750	17.000	12.000
GAAP, bogføring & årsafslutning	15.500	14.000	12.000	12.000
GAAP, administration	9.875	0	10.000	10.000
GAAP, førtidsindfrielse	6.875	0	0	0
GAAP, årsrapport & budget	5.000	0	0	5.000
	<b>72.892</b>	<b>54.164</b>	<b>68.000</b>	<b>62.700</b>
<b>7. Vaskeriordning</b>				
Reparation og vedligeholdelse	0	0	0	0
Indkøb af nye maskiner	0	0	0	0
El og vand	5.300	4.500	5.000	5.300
Ejerbidrag	-22.900	-21.300	-18.000	-18.000
	<b>-17.600</b>	<b>-16.800</b>	<b>-13.000</b>	<b>-12.700</b>
<b>8. Internetordning</b>				
Driftsomkostninger	7.775	5.881	6.000	7.800
Reparation og vedligeholdelse	0	1.764	1.000	1.000
Ejerbidrag	-10.010	-12.285	-11.000	-11.000
	<b>-2.235</b>	<b>-4.640</b>	<b>-4.000</b>	<b>-2.200</b>
<b>9. Renovering, tag og facader</b>				
Kostpris 1. januar 2013	2.247.892	2.326.325	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	1.723.335	0	0
Indbetaling og opsparing	0	-1.801.768	0	0
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>2.247.892</b>	<b>2.247.892</b>	<b>2.247.892</b>	<b>2.247.892</b>
Afdrag 1. januar 2013	6.662	0	6.662	314.302
Årets afdrag inkl. ejerens førtidsindfrielse	307.640	6.662	59.600	56.000
<b>Afdrag 31. december 2013</b>	<b>314.302</b>	<b>6.662</b>	<b>66.262</b>	<b>370.302</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>1.933.590</b>	<b>2.241.230</b>	<b>2.181.630</b>	<b>1.877.590</b>

NOTER

	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 kr.	(ej revideret) Budget 2013 kr.	(ej revideret) Budget 2014 kr.
<b>10. Varmeregnskab</b>				
Indbetalt aconto	-32.063	-32.063		
Afholdte udgifter	41.073	41.975		
Varmeafregning	9.593	2.399		
	<u>18.603</u>	<u>12.311</u>		
<b>11. Skyldige omkostninger</b>				
BDO	11.875	16.750		
GAAP Accounting ApS	15.000	8.000		
ISTA	10.600	10.271		
Trappevask	4.500	5.500		
Domæne www.hvnmv.dk	154	0		
	<u>42.129</u>	<u>40.521</u>		

**12. Eventualposter m.v.**

Foreningens indestående på deponeringskonti tkr. 120 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 2013

Note 13

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2012	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2013
1	Bent Christensen	4	126	7.898	8.300	528
2	Gert Klitgaard	8	5.097	15.796	16.600	5.901
3	Eva Meyle & Ivan Pedersen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
4	Thomas Eilkær Hansen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
5	Else & Olav Troelsen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
6	Regitze Lund	8	5.097	15.796	16.600	5.901
7	Susanne & Søren Rasmussen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
8	P. & B. Gydesen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
9	Arne Lindvig Hansen	13	6.773	25.669	26.976	8.080
10	Steen Møller	8	5.097	15.796	16.600	5.901
11	Gerd Dierking	8	5.097	15.796	16.600	5.901
12	Peter Hansen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
13	Christian Skov Holding ApS	8	5.097	15.796	16.600	5.901
14	Mira Andersen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
15	Berit Jensen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
16	Thomas Sørensen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
17	Katrine Møller & Cecilie Stonor	15	-13.017	29.618	31.126	-11.509
1-2	Carsten Petersen	1	30	1.975	2.075	130
	Fællesareal (inkl. afrund)	0	-487	0	0	-485
18	Dansk Magisterforening	8	5.097	15.796	16.600	5.901
19	Peter Vang	8	5.097	15.796	16.600	5.901
20	Christina Printz	8	5.097	15.796	16.600	5.901
21	C. Dyekjær & J. Havsager	8	5.097	15.796	16.600	5.901
22	Pernille Krogsrud	8	5.097	15.796	16.600	5.901
23	Klaus Thomsen Volhøj	8	5.097	15.796	16.600	5.901
24	Thomas Sikjær	8	5.097	15.796	16.600	5.901
25	Thomas Westergaard	8	5.097	15.796	16.600	5.901
26	Julia Fuglsang	10	5.157	19.745	20.750	6.162
27	Torben Lindhartsen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
28	Jørgen Dreyer Sørensen	8	5.097	15.796	16.600	5.901
29	Marie & Jesper Skaaning	8	5.097	15.796	16.600	5.901
30	Hans-Martin Friis Møller	8	5.097	15.796	16.600	5.901
31	Carsten Graven	8	5.097	15.796	16.600	5.901
32	Morten Samson	8	5.097	15.796	16.600	5.901
		<b>267</b>	<b>141.298</b>	<b>527.194</b>	<b>554.036</b>	<b>168.141</b>
	Henlagt til renovering af tag og facader		<u>0</u>			<u>0</u>
	<b>Mellemregning med ejere</b>		<u><b>141.298</b></u>			<u><b>168.141</b></u>
	der opgøres således:					
	Udgifter i alt			456.623		
	Salg af loftslejligheder			-60.000		
	Renter			130.571		
	Omkostninger i alt			<b>527.194</b>		