

E/F Hostrupsvej 12 - 14

Hostrupsvej 12 - 14, Frederiksberg C.

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorpåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

E/F Hostrupsvej 12 - 14
Hostrupsvej 12 - 14
Frederiksberg C.

CVR-nr.: 13 75 12 93
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022

Ejendommen

Matrikelnr: 45 bo og 45 bp, Frederiksberg

Bestyrelse

Henrik Røder, Formand
Richard Flamsholdt, Næstformand
Christian Holm Clementsen, Kasserer
Uffe Wind
Stina Bothilde Rossen

Administrator

Advodan Ejendomsadministration
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Tlf.: 46 14 50 00
Mail: adm2600@advodan.dk

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Bankforbindelse

Nordea
Vesterbrogade 8
0900 København C.

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for E/F Hostrupsvej 12 - 14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C., den 20. marts 2023

Bestyrelse

Henrik Røder
Formand

Richard Flamsholdt
Næstformand

Christian Holm Clementsen
Kasserer

Uffe Wind

Stina Bothilde Rossen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 11. april 2023.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i E/F Hostrupsvej 12 - 14 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Frederiksberg C., den 20. marts 2023

Administrator

Advodan Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Hostrupsvej 12 - 14

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Hostrupsvej 12 - 14 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

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 revisoreres 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

E/F Hostrupsvej 12 - 14 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 regnskabsbrugere 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 20. marts 2023

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Hostrupsvej 12 - 14 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalte fællesbidrag samt forudmodtagne fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende eller forudmodtaget fællesbidrag.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på ejerforeningens ejendom.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Mellemregning med ejerforeningens medlemmer indeholder årets resultat samt udlodning til ejerforeningens medlemmer.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i henhold til vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

Banklån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Fællesbidrag	488.172	488.172	465.033
Salg tørreloft	0	0	670.000
Indtægter i alt	488.172	488.172	1.135.033
1 Forsikringer	-25.516	-25.516	-25.085
2 Forbrugsafgifter	-127.854	-122.261	-113.315
3 Renholdelse	-50.111	-51.000	-48.425
4 Vedligeholdelse, løbende	-75.527	-184.413	-209.899
5 Administrationsomkostninger	-110.578	-103.782	-97.484
Omkostninger i alt	-389.586	-486.972	-494.208
Resultat før finansielle poster	98.586	1.200	640.825
6 Finansielle omkostninger	-7	-1.200	-1.040
Finansielle poster netto	-7	-1.200	-1.040
Resultat før skat	98.579	0	639.785
Årets resultat	98.579	0	639.785
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	98.579	0	639.785
Overført til "Overført resultat"	98.579	0	639.785
I alt	98.579	0	639.785

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, ejere	1.303	0
7	Fælleslån, renovering hovedtrapper	<u>517.819</u>	<u>693.249</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>519.122</u>	<u>693.249</u>
8	Likvide beholdninger	<u>301.437</u>	<u>173.659</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>820.559</u>	<u>866.908</u>
	Aktiver i alt	<u>820.559</u>	<u>866.908</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
9	Overført resultat	<u>213.298</u>	<u>114.719</u>
	Egenkapital i alt	<u>213.298</u>	<u>114.719</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til pengeinstitutter	506.003	678.909
11	Varmeregnskab	19.557	17.292
12	Anden gæld	<u>81.701</u>	<u>55.988</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>607.261</u>	<u>752.189</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>607.261</u>	<u>752.189</u>
	Passiver i alt	<u>820.559</u>	<u>866.908</u>
13	Eventualforpligtelser		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1. Forsikringer			
Forsikringer	25.516	25.516	25.085
	25.516	25.516	25.085
2. Forbrugsafgifter			
Renovation	52.261	52.261	46.515
Elforbrug fællesarealer	15.559	12.000	10.529
Vandafgift	60.034	58.000	56.271
	127.854	122.261	113.315
3. Renholdelse			
Ejendomsservice	49.712	51.000	47.980
Rengøringsartikler	399	0	445
	50.111	51.000	48.425
4. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer	0	0	4.384
Låseservice	8.330	0	10.759
VVS	25.362	0	137.865
Maler	799	0	0
Elektriker	0	0	7.193
Teknisk bistand	0	0	38.325
Murer	10.408	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	2.563	0	0
Materialer arbejdsdag	1.902	0	0
Småanskaffelser	236	0	0
Energirapport	15.500	0	0
Gårdanlæg og have	11.475	0	5.923
Varmeanlæg	-1.048	0	5.450
Vedligeholdelse, budgetteret	0	184.413	0
	75.527	184.413	209.899

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	52.712	52.712	51.477
Udarbejdelse og revision af årsrapport 2022	14.500	14.200	14.000
Revisorhonorar, 2021 - tidligere var honoraret bagudbetalt	13.750	0	0
WEB løsning/hjemmeside	3.420	3.420	3.300
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.250	19.250
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mm.	0	2.700	434
Diverse beboeraktiviteter	2.526	3.000	1.583
Gebyrer m.v.	3.465	8.000	7.440
Kontorhold	955	500	0
	<u>110.578</u>	<u>103.782</u>	<u>97.484</u>
6. Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	<u>7</u>	<u>1.200</u>	<u>1.040</u>
	<u>7</u>	<u>1.200</u>	<u>1.040</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
7. Fælleslån, renovering hovedtrapper		
Primo saldo	693.249	727.025
Tilskrevne renter	18.274	20.923
Betalte ydelser	-47.903	-56.049
Indfrielse	-148.464	0
Honorar administrator	2.663	1.350
	<u>517.819</u>	<u>693.249</u>
8. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	301.437	173.659
	<u>301.437</u>	<u>173.659</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	114.719	144.934
Årets overførte overskud eller underskud	98.579	639.785
Udlodning til medlemmerne omkring salg tørreloft	0	-670.000
	<u>213.298</u>	<u>114.719</u>
10. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea anlægslån 4399294784(fælleslån)	506.003	678.909
	<u>506.003</u>	<u>678.909</u>
11. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	172.200	180.400
Køb af fjernvarme	-144.967	-157.189
Køb af fjernvarme kommende år	-7.676	-5.919
	<u>19.557</u>	<u>17.292</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
12. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	1.700	0
Deponering, køb tørreloft	50.000	50.000
Skyldig ejendomsservice	0	3.720
Skyldig el nov. og december	3.881	2.018
Skyldig revision	14.500	250
Omkostninger/kreditorer	11.620	0
	<u>81.701</u>	<u>55.988</u>

13. Eventualforpligtelser

I henhold til vedtægternes §18 er der i hver af ejerlejlighederne tinglyst vedtægterne samt ejerpantebrev stort tkr. 30 som sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som foreningen måtte få hos det enkelte medlem, herunder sikkerhed for lån som ejerforeningen tager til finansiering af ejerforeningens udgifter samt evt. krav i henhold til vedtægternes §15, stk. 4.

Medlemmerne hæfter pro rata for anlægslån i Nordea i henhold til svar engagementsforespørgsel.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

SignerRole

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeeea1212

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-18 09:46:57 UTC



Richard Flamsholt

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-899078659783

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-04-18 18:16:53 UTC



Henrik Røder

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-061967289853

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-04-19 17:57:10 UTC



Stina Bothilde Rossen

SignerRole

Serienummer: a3b66d63-0744-4b54-8cd4-e788825ff65c

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-04-24 19:17:17 UTC



Christian Holm Clementsen

SignerRole

Serienummer: 30a0a411-9048-478f-953c-9bdadd1aca76

IP: 195.49.xxx.xxx

2023-04-26 14:02:40 UTC



Uffe Wind (CPR valideret)

SignerRole

Serienummer: 073fc0eb-4088-4316-80ff-a93ab4a9cfe8

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-05-03 07:20:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZH4BM-6DH62-XQX0H-3EBIE-JNFWB-46E5T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Tholle

SignerRole

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365

IP: 195.184.xxx.xxx

2023-05-03 07:43:21 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>