

E/F Nordrevænge

Mågevej 44-58, Nattergalevej 38-90 og Vibevej 28-30
2400 København NV

Årsrapport for 2021/22

CVR-nr. 35 16 67 18

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2023

Dirigent:

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Foreningen

E/F Nordrevænge
Mågevej 44-58, Nattergalevej 38-90 og Vibevej 28-30
2400 København NV

CVR-nr.: 35 16 67 18
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Allan Bengtson, formand
Henrik Mackeprang
Maja Egede Andersen
Nikolaj Møller
Arne Stjernholm Madsen

Administration

Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3
2500 Valby

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for E/F Nordrevænge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvissende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter. Endvidere er foreningens resultat opdelt mellem ejere, idet andel af ejerforeningsbidrag og andel af omkostninger kun kan tilknyttes ejerne.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. november 2022

Bestyrelse

Allan Bengtson
formand

Henrik Mackeprang
næstformand

Maja Egede Andersen

Nikolaj Møller

Arne Stjernholm Madsen

Administrator

Cobblestone A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmer af E/F Nordrevænge

Vi har revideret årsrapporten for E/F Nordrevænge for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt ejerforeningens 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 ejerforeningen i overensstemmelse med International Etichs 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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 påtegning på årsregnskabet

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 25. november 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor
MNE nr. mne34280

Årsrapporten for E/F Nordrevænge er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Fællesbidrag og andre indtægter

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2022.

Direkte omkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger

Direkte omkostninger omfatter elektricitet, forsikringer, renholdelsesudgifter samt administrationsomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i det år udgiften vedrører.

Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i det år udgiften vedrører.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrator og anden administrativ assistance og indregnes i resultatopgørelsen i det år, udgiften vedrører.

Fællesbidrag og andre indtægter

Fællesbidrag og andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen i det år, indtægten vedrører.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver udgør igangværende byggeprojekter og indregnes til kostpris.

Når byggeprojekterne er afsluttet vil anlægsaktivet blive omlagt som et tilgodehavende og fordelt ud på de enkelte ejere efter de gældende fordelingstal.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse

Note	2021/22 kr.	Budget 2021/22 (ej revideret) kr.	2020/21 kr.
Ejerforeningsbidrag	-3.315.159	-3.315.200	-3.315.159
Fællesudgifter, tagprojekt	-662.840	-663.048	-165.762
1 Lejeindtægter	-110.550	-100.000	-105.668
Andre indtægter	-7.416	-4.800	-5.544
Indtægter i alt	-4.095.965	-4.083.048	-3.592.133
2 Renovation og vandafgift	579.293	580.000	494.379
Electricitet	221.635	140.000	127.799
Ejendomsforsikring	223.883	223.000	216.366
3 Renholdelsesomkostninger	606.012	799.500	778.405
4 Administrationsomkostninger	492.602	565.750	478.909
Udgifter i alt	2.123.425	2.308.250	2.095.858
5 Vedligeholdelsesomkostninger	1.378.398	1.769.798	865.519
Resultat før finansielle poster	-594.142	-5.000	-630.756
Andre finansielle omkostninger	3.112	5.000	430
Årets resultat	-591.030	0	-630.326
Årets resultat anvendes i henhold til generalforsamlingens beslutning således:			
Overføres til næste år	-591.030	0	-630.326
I alt	-591.030	0	-630.326

Aktiver			
Note		30/9 2022 kr.	30/9 2021 kr.
6	Renovering af badeværelser	0	6.719.665
	Igangværende byggesager i alt	0	6.719.665
	Anlægsaktiver i alt	0	6.719.665
Omsætningsaktiver			
	Restencer, ejere	0	4.488
7	Fælleslån, tilgodehavende hos ejere	25.064.139	25.191.359
8	Tilgodehavende hos ejere	3.507.589	0
9	Vaskeri	0	0
10	Periodeafgrænsningsposter	354.028	396.721
	Tilgodehavender i alt	28.925.756	25.592.568
	Likvide beholdninger	4.218.639	2.723.666
	Omsætningsaktiver i alt	33.144.395	28.316.234
	Aktiver i alt	33.144.395	35.035.899

Note	30/9 2022 kr.	30/9 2021 kr.
Passiver		
Egenkapital		
11 Overført resultat	2.534.994	1.943.963
	2.534.994	1.943.963
Andre reserver		
12 Hensættelser til vedligeholdelse	4.593.404	3.930.356
13 Hensat til drift af vaskeri	300.672	529.545
	4.894.076	4.459.901
	7.429.070	6.403.864
Langfristet bankgæld	22.776.826	23.355.308
Byggekredit, Nordea 2216 6289 835 340	0	2.568.590
Deposita	14.963	14.963
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.791.789	25.938.861
Kortfristet bankgæld	2.286.730	1.836.051
Forudbetalt fællesbidrag	7.349	12.249
14 Vandregnskab	96.929	73.653
15 Varmeregnskab	462.286	378.210
16 Kreditorer	70.242	393.011
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.923.536	2.693.174
	25.715.325	28.632.035
	33.144.395	35.035.899
Passiver i alt		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Hjemfaldspligt		

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
	kr.	kr.	kr.
1. Lejeindtægter			
Kælderleje	-96.600	-70.000	-75.460
Tomgangsleje	16.050	0	-208
Lejeindtægt	-30.000	-30.000	-30.000
	-110.550	-100.000	-105.668
2. Renovation og vandafgift			
Renovation	580.089	580.000	493.583
Forbrugsafgifter	-796	0	796
	579.293	580.000	494.379
3. Renholdelsesomkostninger			
Vicevært	507.234	592.500	592.500
Øvrig vicevært	0	40.000	32.484
Snerydning	27.000	40.000	61.600
Graffiti bekæmpelse	12.609	12.000	11.954
Bortkørsel af affald	54.094	100.000	27.225
Skadedyrsbekæmpelse	0	10.000	48.038
Rengøringsartikler	5.075	5.000	4.604
	606.012	799.500	778.405

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
	kr.	kr.	kr.
4. Administrationsomkostninger			
Administrator	282.251	282.250	275.564
Administration iøvrigt	13.221	0	0
Advokatomkostninger	7.000	20.000	-541
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.500	23.500	23.000
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	27.000	23.100
Porto og gebyrer	24.522	25.000	21.047
Generalforsamling og møder	6.779	10.000	5.465
Konsulentbistand	10.500	20.000	52.375
Kontorartikler og kopier	13.783	21.000	17.629
Fester og arrangementer	602	20.000	0
Vand og varmeregnskabshonorar	82.296	84.000	55.545
Gaver og blomster	0	3.000	0
Diverse	1.198	0	0
Drift af kontormaskiner	0	5.000	5.725
Administrationshonorar, øvrige	0	25.000	0
	492.602	565.750	478.909

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
	kr.	kr.	kr.
5. Vedligeholdelsesomkostninger			
Glarmester	0	0	1.392
Dører og vinduer, udvendig	506	0	101.138
Port og dørtелефon	41.722	0	4.713
Gårdprojekt	506.663	400.000	22.309
Afløb og sanitet	0	0	34.497
Tag	18.313	275.000	278.750
Snedker	0	0	1.856
El-arbejde	6.952	0	14.340
Varmecentral	893	0	0
Varmeanlæg og varmemålere	18.155	0	85.906
Vandmålere	985	0	0
Låse og nøgler	37.104	0	100.308
Låse og nøgler, tilbageført (afsat sidste år)	3.713	0	0
Småanskaffelser	0	0	4.907
Vandskade i kælder	0	0	24.173
Kloakarbejde	12.334	0	25.469
Løbende vedligeholdelse	0	216.750	0
	647.340	891.750	699.758
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	663.048	663.048	165.762
Hensættelse, vaskeri	-358.000	-358.000	0
Vaskeri, dækkes af hensættelser	358.010	358.000	0
Refusion badeværelse	64.500	215.000	0
	1.374.898	1.769.798	865.520

6. Igangværende renoveringsprojekt

	Renovering af bade- værelser
Afholdte udgifter 30. september 2021	6.719.666
Afholdte udgifter i året	60.578
Overførsler	-6.780.244
Igangværende renoveringsprojekt pr. 30. september 2022	

7. Fælleslån, tilgodehavende hos ejere

	30/9 2022 kr.	30/9 2021 kr.
Fælleslån primo	25.191.359	27.273.225
Overførsler	1.911.854	0
Indbetalte afdrag i året	-2.056.094	-1.850.928
Renter	547.661	558.895
Indfriet fælleslån i året	-530.641	-789.833
	25.064.139	25.191.359

8. Tilgodehavende hos ejere

Overførsler	4.868.390	0
Indfriet i året	-1.360.801	0
	3.507.589	0

	30/9 2022	30/9 2021
	kr.	kr.
9. Vaskeri		
A conto vaskeriindtægter	-201.884	-196.736
Vaskemiddel mv.	10.232	42.657
El og gas	27.254	17.124
Service abn.	35.271	49.594
Årets overførte resultat	129.127	87.361
	0	0
10. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	37.772	37.782
Forudbetalt service abn. vaskeri	0	33.063
Forudbetalt vandafgift	164.584	151.427
Forudbetalt ejendomsskat	151.672	125.073
Forudbetalt vicevært service	0	49.376
	354.028	396.721
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2021	1.943.964	1.313.637
Årets overførte overskud eller underskud	591.030	630.326
	2.534.994	1.943.963
12. Hensat til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, 1. oktober 2021	3.930.356	3.764.594
Årets hensættelse til vedligeholdelse	663.048	165.762
	4.593.404	3.930.356

	30/9 2022 kr.	30/9 2021 kr.
13. Hensat til drift af vaskeri		
Hensættelser pr. 1. oktober 2021	529.545	442.185
Årets overførte resultat	129.127	87.360
Overført til vaskeri	-358.000	0
	300.672	529.545
14. Vandregnskab		
Aconto vandindbetalinger	-549.332	-528.392
A conto vandudgifter	453.020	454.281
Afregning, varmeregnskab	-617	458
	-96.929	-73.653
15. Varmeregnskab		
Aconto varmeindbetalinger	-1.219.873	-1.219.957
Varmeudgifter	757.775	840.531
Afregning, varmeregnskab	-188	1.216
	-462.286	-378.210
16. Kreditorer		
2G Erhvervs- og ejendomsservice ApS	0	341.044
Afsat til revisor	23.500	23.000
Øvrige kreditorer	46.742	28.492
Cobblestone A/S	0	475
	70.242	393.011

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for fælleslån t.kr. 25.064 hæfter ejerne prorata efter fordelingstal. De ejere der har indfriet deres del af fælleslånet er ikke omfattet af hæftelsen.

18. Hjemfaldspligt

Der er på ejendommen tinglyst servitut om hjemfaldspligt til Københavns Kommune i år 2030. Der kan være stor forskel på, hvad dette indebærer for den enkelte lejlighed, idet nogle har forlænget hjemfaldspligten og andre frikøbt den i forbindelse med salg eller optagelse af nye lån.