

E/F Nordrevænge

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

København NV

CVR-nr. 35 16 67 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Ejerforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 23

Ejerforeningen

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

CVR-nr.: 35 16 67 18
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

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

Administrator

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for E/F Nordrevænge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. november 2023

Bestyrelse

Allan Bengtson
Formand

Henrik Mackeprang

Maja Egede Andersen

Nikolaj Møller

Arne Stjernholm Madsen

Administrator

Cobblestone A/S

Til medlemmerne i E/F Nordrevænge**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Nordrevænge for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 ejerforeningen 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende 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 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 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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 22. november 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Væsentligste aktiviteter

Ejerforeningens formål er at eje og drive ejerforeningen E/F Nordrevænge.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.10.22 – 30.09.23 udviser et resultat på DKK 353.933 mod DKK 591.029 sidste år for tiden 01.10.21 - 30.09.22.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23	Ikke revideret budget 2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK
Ejerforeningsbidrag	3.315.159	3.315.200	3.315.159
Fællesudgifter, tagprojekt	663.048	662.000	662.840
Lejeindtægter, erhverv	7.416	7.500	7.416
1 Andre lejeindtægter	119.100	130.000	110.550
Indtægter i alt	4.104.723	4.114.700	4.095.965
2 Vedligeholdelse, løbende	-300.051	-160.352	-122.364
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.124.633	-1.378.048	-1.246.318
Forsikringer	-214.136	-251.700	-223.883
4 Forbrugsafgifter	-889.373	-1.030.500	-800.929
5 Renholdelse	-606.724	-709.000	-612.626
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-13.016	-12.000	-16.751
7 Administrationsomkostninger	-581.953	-538.600	-451.202
8 Øvrige foreningsomkostninger	-20.740	-30.000	-27.750
Omkostninger i alt	-3.750.626	-4.110.200	-3.501.823
Resultat før finansielle poster	354.097	4.500	594.142
Finansielle omkostninger	-164	-5.000	-3.113
Finansielle poster i alt	-164	-5.000	-3.113
Årets resultat	353.933	-500	591.029

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	353.933	-500	591.029
Overført til "Overført resultat" i alt	353.933	-500	591.029
I alt	353.933	-500	591.029

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
10	Fælleslån, tilgodehavende hos ejere	23.463.488	25.064.139
11	Tilgodehavender hos ejere	0	3.507.589
	Andre tilgodehavender	1.719	0
12	Periodeafgrænsningsposter	367.555	354.028
Tilgodehavender i alt		23.832.762	28.925.756
Likvide beholdninger		5.484.955	4.218.639
Omsætningsaktiver i alt		29.317.717	33.144.395
Aktiver i alt		29.317.717	33.144.395

		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Overført resultat	2.888.927	2.534.994
	Egenkapital før andre reserver	2.888.927	2.534.994
13	Hensættelser til vedligeholdelse	1.748.863	4.593.404
14	Hensat til drift af vaskeri	441.605	300.672
	Andre reserver i alt	2.190.468	4.894.076
	Egenkapital i alt	5.079.395	7.429.070
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	21.247.520	22.776.826
15	Modtagne forudbetalinger og deposita	14.963	14.963
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.262.483	22.791.789
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.286.730	2.286.730
16	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.378	70.241
17	Anden gæld	642.731	566.565
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.975.839	2.923.536
	Gældsforpligtelser i alt	24.238.322	25.715.325
	Passiver i alt	29.317.717	33.144.395

18 Hjemfaldspligt

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Andre lejeindtægter			
Kælderleje	89.100	100.000	80.550
Leje antenneplads	30.000	30.000	30.000
I alt	119.100	130.000	110.550

2. Vedligeholdelse, løbende

Døre og vinduer, udvendig	0	0	506
Døre og vinduer, indvendig	744	0	0
Tag og facade	1.324	0	0
Porttelefoner	37.116	0	41.722
Småanskaffelser	24.403	0	893
Arbejdsweekender	4.083	0	0
Navneskilt	10.475	0	0
Blikkenslager og VVS	60.772	0	0
Varmeanlæg	84.955	0	18.155
Elektriker	10.158	0	6.952
Kloak	21.534	0	12.334
Have- og gårdanlæg	0	0	3.713
Låseservice	27.980	0	37.104
Ingeniør og arkitekt	1.025	0	0
Vandmålere	0	0	985
Andre vedligeholdelsesomkostninger	3.650	0	0
Jord/betonarbejde	11.832	0	0
Budget		160.352	
I alt	300.051	160.352	122.364

	2022/23	Ikke revideret budget 2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelse, opgange	355.225	400.000	0
Tag	0	100.000	18.313
Gårdprojekt	63.360	0	500.447
Refusion badeværelse	43.000	215.000	64.500
Vaskeri, dækkes af hensættelser	0	0	358.010
Hensættelse, vaskeri	0	0	-358.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	663.048	663.048	663.048
I alt	1.124.633	1.378.048	1.246.318

4. Forbrugsafgifter

El	204.679	300.000	220.840
Renovation m.v.	684.694	730.500	580.089
I alt	889.373	1.030.500	800.929

	2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	2021/22 DKK
5. Renholdelse			
Løn til vicevært	62.310	0	0
ATP og andre omkostninger til social sikring	379	0	0
Pension	6.200	0	0
Rejseudgifter	0	0	398
Løn til vicevært m.v. i alt	68.889	0	398
Viceværtsservice	476.322	465.000	507.234
Rengøringsartikler m.v.	4.580	6.000	5.075
Skadedyrsbekæmpelse	0	10.000	0
Gårdlaug	0	50.000	0
Graffiti fjernelse	13.753	13.000	12.609
Bortkørsel af affald	8.824	50.000	54.094
Snerydning	25.509	40.000	27.000
Renhold fortove	-1.474	0	0
Telefon, vicevært	521	0	0
Haveanlæg	9.800	75.000	6.216
Renholdelse i alt	537.835	709.000	612.228
I alt	606.724	709.000	612.626

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	11.376	12.000	16.721
Internetafgift	0	0	30
Småanskaffelser	1.640	0	0
I alt	13.016	12.000	16.751

	2022/23	Ikke revideret budget 2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	936	1.100	702
Kontorartikler, porto m.v.	9.947	21.000	13.051
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	6.713	10.000	6.779
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	6.863	20.000	602
Administration	288.159	284.000	282.251
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.750	23.500	23.500
Varmeregnskabshonorar	62.487	58.000	56.670
Forlig tidligere rådgiver	125.000	20.000	7.000
Bankgebyr og andre gebyrer	25.392	25.000	24.521
Konsulentbistand	5.500	20.000	10.500
Vandregnskaber	23.989	26.000	25.626
Drift IT	3.217	30.000	0
I alt	581.953	538.600	451.202

8. Øvrige foreningsomkostninger

Repræsentation, gaver og blomster	0	3.000	0
Transport	990	0	0
Diverse, leje lokaler	0	0	800
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	27.000	26.950
I alt	20.740	30.000	27.750

	30.09.23	30.09.22
	DKK	DKK

9. Ejendom, igangværende byggesager

Kostpris pr. 01.10	0	6.719.666
Tilgang i året	0	60.578
Afgang ved overførsel til fælleslån	0	-1.911.854
Afgang ved overførsel til tilgodehavender hos ejere	0	-4.868.390
Kostpris pr. 30.09.23	0	0

10. Fælleslån, tilgodehavende hos ejere

Tilgodehavende hos ejere	25.064.139	25.191.359
Overførsler	0	1.911.854
Indbetalte afdrag i året	-2.331.858	-2.056.094
Renter	1.044.045	547.661
Indfriet fælleslån i året	-312.838	-530.641
I alt	23.463.488	25.064.139

11. Tilgodehavender hos ejere

Tilgodehavender hos ejere	3.507.589	0
Indfriet fælleslån i året	0	-1.360.801
Overførsler	0	4.868.390
Anvendt hensat til vedligeholdelse	-3.507.589	0
I alt	0	3.507.589

	30.09.23	30.09.22
	DKK	DKK

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	56.225	37.772
Forudbetalt vandafgift	133.656	164.584
Forudbetalt ejendomsskat	177.674	151.672
I alt	367.555	354.028

13. Hensættelser til vedligeholdelse

Hensættelser til vedligeholdelse pr. 01.10	4.593.404	3.930.356
Anvendt i året	-3.507.589	0
Årets hensættelse til vedligeholdelse	663.048	663.048
Hensættelser til vedligeholdelse pr. 30.09.23	1.748.863	4.593.404

14. Hensat til drift af vaskeri

Hensat til drift af vaskeri pr. 01.10	300.672	529.545
Årets overførte resultat	140.933	129.127
Hensættelse, vaskeri	0	-358.000
Hensat til drift af vaskeri pr. 30.09.23	441.605	300.672

	30.09.23	30.09.22
	DKK	DKK

15. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	1.854	1.854
Modtagne deposita fra lejere	13.109	13.109
I alt	14.963	14.963

16. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Cobblestone A/S	7.186	0
Afsat til revisor	23.500	23.500
Øvrige kreditorer	15.692	46.741
I alt	46.378	70.241

	30.09.23 DKK	30.09.22 DKK
17. Anden gæld		
Vaskeri pr. 01.10	0	0
Vaskeriindtægter	210.983	201.884
Afholdte udgifter til vaskeri	-70.050	-72.757
Årets overførte resultat	-140.933	-129.127
Vaskeriregnskab pr. 30.09.23	0	0
Sidste års varmeregnskab	0	188
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.215.086	1.219.873
Afholdte udgifter til opvarmning	-754.245	-757.775
Varmeregnskab i alt	460.841	462.286
Sidste års vandregnskab	0	617
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	561.746	549.332
Afholdte udgifter til vand	-406.021	-453.020
Vandregnskab i alt	155.725	96.929
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.430	0
ATP og andre sociale ydelser	568	0
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	9.998	0
Forudbetalt fællesbidrag	16.167	7.350
Øvrig anden gæld i alt	16.167	7.350
Anden gæld, kortfristet i alt	642.731	566.565

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 har frikøbt den i forbindelse med salg eller optagelse af nye lån.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for fælleslån t.kr. 23.463 hæfter ejerne prorata efter fordelingstal. De ejere der har indfriet deres del af fælleslånet er ikke omfattet af hæftelsen.

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Fællesbidrag, lejeindtægter m.v.

Fællesbidrag og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materialle anlægsaktiver udgør igangværende byggeprojekter og indregnes til kostpris.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisiko efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.