

Ejerforeningen Nordrevænge

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

Årsrapport for 2019/20

CVR-nr. 35 16 67 18

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2021

Dirigent:

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Foreningen

Ejerforeningen 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

Frederik Lykke Nyholm, formand
Stina Lena Björnstedt
Mette Risbo Jessen
Allan Bengtson
Birthe Skov Jensen

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 2019 - 30. september 2020 for Ejerforeningen 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter. Endvidere er foreningens resultat opdelt mellem ejere og lejere, 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 6. januar 2021

Bestyrelse

Frederik Lykke Nyholm
formand

Stina Lena Björnstedt

Mette Risbo Jessen

Allan Bengtson

Birthe Skov Jensen

Administrator

Cobblestone A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmer af Ejerforeningen Nordrevænge

Vi har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Nordrevænge for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for ejerforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, 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 6. januar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE nr. mne34280

Årsrapporten for Ejerforeningen 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 2020.

Direkte omkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver udgør igangværende byggeprojekter og indregnes til kostpris.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Note	2019/20 kr.	Budget 2019/20 (ej revideret) kr.	2018/19 kr.
Ejerforeningsbidrag	-3.315.159	-3.315.200	-3.440.925
1 Lejeindtægter	-75.440	-137.200	-60.340
Andre indtægter	-14.725	-10.000	-10.252
Indtægter i alt	-3.405.324	-3.462.400	-3.511.517
2 Renovation og vandafgift	463.842	500.000	555.974
Electricitet	123.175	140.000	85.278
Ejendomsforsikring	207.154	185.000	163.500
3 Renholdelsesomkostninger	672.332	692.000	664.624
4 Administrationsomkostninger	469.242	490.000	692.812
Udgifter i alt	1.935.745	2.007.000	2.162.188
5 Vedligeholdelsesomkostninger	1.064.307	1.455.400	1.769.190
Resultat før finansielle poster	-405.272	0	419.861
Andre finansielle omkostninger	0	0	218
Årets resultat	-405.272	0	420.079
Årets resultat anvendes i henhold til generalforsamlingens beslutning således:			
Overføres til næste år	-405.272	0	420.079
I alt	-405.272	0	420.079

Aktiver		30/9 2020	30/9 2019
Note		kr.	kr.
6	Renovering af badeværelser	968.605	401.441
	Igangværende byggesager i alt	968.605	401.441
	Anlægsaktiver i alt	968.605	401.441
Omsætningsaktiver			
	Restancer, ejere	16.045	20.460
7	Fælleslån, tilgodehavende hos ejere	27.273.224	28.665.528
	Igangværende forsikringssager	19.870	0
8	Vaskeri	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	331.639	389.272
	Tilgodehavender i alt	27.640.778	29.075.260
	Likvide beholdninger	4.843.381	5.199.114
	Omsætningsaktiver i alt	32.484.159	34.274.374
	Aktiver i alt	33.452.764	34.675.815

Note	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
Passiver		
Egenkapital		
10 Overført resultat	1.313.637	908.365
	1.313.637	908.365
Andre reserver		
11 Hensættelser til vedligeholdelse	3.764.594	3.764.594
12 Hensat til drift af vaskeri	442.185	319.307
	4.206.779	4.083.901
	5.520.416	4.992.266
Egenkapital i alt		
Langfristet bankgæld	27.273.224	28.665.528
Deposita	15.036	11.605
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.288.260	28.677.133
Forudbetalt fællesbidrag	9.322	14.579
Mellemregning med administrator	125	15.855
13 Vandregnskab	57.022	8.849
14 Varmeregnskab	481.230	470.099
15 Kreditorer	96.389	497.034
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	644.088	1.006.416
	27.932.348	29.683.549
	33.452.764	34.675.815
Passiver i alt		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Hjemfaldspligt		

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
	kr.	kr.	kr.
1. Lejeindtægter			
Kælderleje	-50.035	-100.000	-32.490
Tomgangsleje	4.595	0	2.150
Lejeindtægt	-30.000	-30.000	-30.000
Erhvervsleje	0	-7.200	0
	-75.440	-137.200	-60.340
2. Renovation og vandafgift			
Renovation	463.842	450.000	436.981
Vandforbrug	0	50.000	118.993
	463.842	500.000	555.974
3. Renholdelsesomkostninger			
Ekstern viceværtsservice	592.500	600.000	592.500
Trappevask	55.500	40.000	40.000
Snerydning	2.363	30.000	16.400
Graffiti bekæmpelse	11.721	12.000	11.461
Bortkørsel af affald	3.375	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	10.000	4.263
Rengøringsartikler	6.873	0	0
	672.332	692.000	664.624

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
	kr.	kr.	kr.
4. Administrationsomkostninger			
Administrator	269.015	270.000	182.601
Rådgivning og anden administration	12.500	25.000	89.905
Advokatombkostninger	14.188	20.000	12.813
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000	23.000
Bestyrelsesgodtgørelse	23.100	27.000	22.500
Porto og gebyrer	24.716	30.000	28.291
Generalforsamling og møder	6.599	10.000	13.240
Konsulentbistand	0	0	229.216
Repræsentation	3.000	0	2.029
Kontorartikler og kopier	20.302	2.000	5.819
Fester og arrangementer	9.721	20.000	6.999
Varmeregnskabshonorar	62.921	63.000	76.399
Diverse	180	0	0
	469.242	490.000	692.812

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
	kr.	kr.	kr.
5. Vedligeholdelsesomkostninger			
Murer	46.250	0	18.868
Dører og vinduer, udvendig	12.209	0	2.543
Port og dørtелефon	44.182	0	101.185
Afløb og sanitet	46.005	0	111.078
Tag	104.006	0	401.092
Snedker	0	0	1.356
El-arbejde	189.351	0	17.310
Varmecentral	0	0	2.447
Varmeanlæg og varmemålere	87.701	0	564.980
Vandmålere	24.453	0	6.393
Låse og nøgler	45.596	0	50.690
Låse og nøgler, tilbageført (afsat sidste år)	-107.983	0	0
Trappeopgange	142.950	0	0
Istandsættelse af gårdtoilet, opsat stålwire på tørrestativ	0	0	113.591
Renovering, viceværtrum	0	0	296.584
Bygning indvendig, diverse	0	0	625
Kloakarbejde	57.214	0	32.346
Haveanlæg	0	0	48.104
Driftsførsel vedr. renovering af badeværelser (tidligere entreprenør)	372.372	0	0
	1.064.306	1.455.400	1.769.192

6. Igangværende renoveringsprojekt

	Renovering af bade- værelser
Afholdte udgifter 30. september 2019	401.441
Afholdte udgifter i året	567.164
Afholdte udgifter 30. september 2020	968.605
Igangværende renoveringsprojekt pr. 30. september 2020	968.605

7. Fælleslån, tilgodehavende hos ejere

	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
Fælleslån primo	28.665.527	30.318.324
Indbetalte afdrag i året	-1.887.022	-1.902.252
Renter	599.022	630.947
Indfriet fælleslån i året	-104.302	-381.492
	27.273.225	28.665.527

	30/9 2020	30/9 2019
	kr.	kr.
8. Vaskeri		
A conto vaskeriindtægter	-215.086	-457.308
Køb til vaskeri	0	224.235
Vedligeholdelse af vaskeri	0	6.581
Vaskemiddel mv.	22.453	35.387
El og gas	19.674	56.129
Service abn.	50.071	48.952
Årets overførte resultat	122.888	86.024
	0	0
9. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	35.737	97.269
Forudbetalt service abn. vaskeri	33.063	32.446
Forudbetalt vandafgift	144.376	147.049
Forudbetalt ejendomsskat	118.463	112.508
	331.639	389.272
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	908.365	1.328.444
Årets overførte overskud eller underskud	405.272	-420.079
	1.313.637	908.365
11. Hensat til vedligeholdelse		
Hensat til vedligeholdelse, 1. oktober 2019	3.764.594	3.764.594
	3.764.594	3.764.594

	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
12. Hensat til drift af vaskeri		
Hensættelser pr. 1. oktober 2019	319.307	233.283
Årets overførte resultat	122.878	86.024
	442.185	319.307
13. Vandregnskab		
Aconto vandindbetalinger	-490.150	-449.996
A conto vandudgifter	433.128	441.147
	-57.022	-8.849
14. Varmeregnskab		
Aconto varmeindbetalinger	-1.236.767	-1.253.111
Varmeudgifter	755.537	783.012
	-481.230	-470.099
15. Kreditorer		
2G ApS	0	312.500
KAOS-Vagten.dk ApS	0	30.000
Afsat til låse og nøgler	0	107.983
Plan1 Byggerådgivning A/S	37.500	0
Afsat til revisor	23.000	23.000
Øvrige kreditorer	23.389	23.551
Cobblestone A/S	12.500	0
	96.389	497.034

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for fælleslån t.kr. 27.273 hæfter ejerne prorata efter fordelingstal. De ejere der har indfriet deres del af fælleslånet er ikke omfattet af hæftelsen.

17. 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.