

# Ejerforeningen Nordrevænge

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

## Årsrapport for 2020/21

CVR-nr. 35 16 67 18

---

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2022

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**

---

Allan Bengtson, formand  
Henrik Mackesprang  
Mette Risbo Jessen  
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 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 8. marts 2022

### Bestyrelse

Allan Bengtson  
formand

Henrik Mackesprang  
næstformand

Mette Risbo Jessen

Nikolaj Møller

Arne Stjernholm Madsen

### 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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### 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 8. marts 2022

### **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 2021.

### **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.

## **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 fordelingsregler.

### **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	2020/21 kr.	Budget 2020/21 (ej revideret) kr.	2019/20 kr.
Ejerforeningsbidrag	-3.315.159	-3.315.200	-3.315.159
Fællesudgifter, tagprojekt	-165.762	-165.762	0
1 Lejeindtægter	-105.668	-114.800	-75.440
Andre indtægter	-5.544	-5.500	-14.725
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-3.592.133</b>	<b>-3.601.262</b>	<b>-3.405.324</b>
2 Renovation og vandafgift	494.379	495.000	463.842
Electricitet	127.799	130.000	123.175
Ejendomsforsikring	216.366	218.000	207.154
3 Renholdelsesomkostninger	778.405	674.500	672.332
4 Administrationsomkostninger	478.909	556.400	469.242
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.095.858</b>	<b>2.073.900</b>	<b>1.935.745</b>
5 Vedligeholdelsesomkostninger	865.519	1.527.362	1.064.307
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-630.756</b>	<b>0</b>	<b>-405.272</b>
Andre finansielle omkostninger	430	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-630.326</b>	<b>0</b>	<b>-405.272</b>
Årets resultat anvendes i henhold til generalforsamlingens beslutning således:			
Overføres til næste år	-630.326	0	-405.272
<b>I alt</b>	<b>-630.326</b>	<b>0</b>	<b>-405.272</b>

<b>Aktiver</b>		30/9 2021	30/9 2020
Note		kr.	kr.
6	Renovering af badeværelser	6.719.665	968.605
	Igangværende byggesager i alt	6.719.665	968.605
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.719.665</b>	<b>968.605</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, ejere	4.488	16.045
7	Fælleslån, tilgodehavende hos ejere	25.191.359	27.273.224
	Igangværende forsikringssager	0	19.870
8	Vaskeri	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	396.721	331.639
	Tilgodehavender i alt	25.592.568	27.640.778
	Likvide beholdninger	2.723.666	4.843.381
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.316.234</b>	<b>32.484.159</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.035.899</b>	<b>33.452.764</b>

Note	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
10 Overført resultat	1.943.963	1.313.637
	<b>1.943.963</b>	<b>1.313.637</b>
<b>Andre reserver</b>		
11 Hensættelser til vedligeholdelse	3.930.356	3.764.594
12 Hensat til drift af vaskeri	529.545	442.185
	<b>4.459.901</b>	<b>4.206.779</b>
	<b>6.403.864</b>	<b>5.520.416</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		
Langfristet bankgæld	25.191.359	27.273.225
Byggekredit, Nordea 2216 6289 835 340	2.568.590	0
Deposita	14.963	15.035
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.774.912	27.288.260
Forudbetalt fællesbidrag	12.249	9.322
Mellemregning med administrator	0	125
13 Vandregnskab	73.653	57.022
14 Varmeregnskab	378.210	481.230
15 Kreditorer	393.011	96.389
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	857.123	644.088
	<b>28.632.035</b>	<b>27.932.348</b>
	<b>35.035.899</b>	<b>33.452.764</b>
<b>Passiver i alt</b>		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Hjemfaldspligt		

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
	kr.	kr.	kr.
<b>1. Lejeindtægter</b>			
Kælderleje	-75.460	-80.000	-50.035
Tomgangsleje	-208	0	4.595
Lejeindtægt	-30.000	-30.000	-30.000
Øvrige indtægter	0	-4.800	0
	<b>-105.668</b>	<b>-114.800</b>	<b>-75.440</b>
<b>2. Renovation og vandafgift</b>			
Renovation	493.583	495.000	463.842
Forbrugsafgifter	796	0	0
	<b>494.379</b>	<b>495.000</b>	<b>463.842</b>
<b>3. Renholdelsesomkostninger</b>			
Vicevært	592.500	592.500	592.500
Øvrig vicevært	32.484	0	55.500
Snerydning	61.600	20.000	2.363
Graffiti bekæmpelse	11.954	12.000	11.721
Bortkørsel af affald	27.225	0	3.375
Skadedyrsbekæmpelse	48.038	10.000	0
Rengøringsartikler	4.604	40.000	6.873
	<b>778.405</b>	<b>674.500</b>	<b>672.332</b>

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
	kr.	kr.	kr.
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Administrator	275.564	275.000	269.015
Administration iøvrigt	0	25.000	0
Advokatomkostninger	-541	20.000	14.188
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	23.000	23.000
Bestyrelsesgodtgørelse	23.100	27.000	23.100
Porto og gebyrer	21.047	25.000	24.716
Generalforsamling og møder	5.465	10.000	6.599
Konsulentbistand	52.375	44.400	12.500
Repræsentation	0	3.000	3.000
Kontorartikler og kopier	17.629	21.000	20.302
Fester og arrangementer	0	20.000	9.721
Varmeregnskabshonorar	55.545	63.000	62.921
Diverse	0	0	180
Drift af kontormaskiner	5.725	0	0
	<b>478.909</b>	<b>556.400</b>	<b>469.242</b>

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	2019/20
	kr.	kr.	kr.
<b>5. Vedligeholdelsesomkostninger</b>			
Murer	0	0	46.250
Glarmester	1.392	0	0
Dører og vinduer, udvendig	101.138	0	12.209
Port og dørtелефon	4.713	0	44.182
Afløb og sanitet	34.497	0	46.005
Tag	278.750	0	104.006
Snedker	1.856	0	0
El-arbejde	14.340	0	189.351
Varmeanlæg og varmemålere	85.906	0	87.701
Vandmålere	0	0	24.453
Låse og nøgler	100.308	0	45.596
Låse og nøgler, tilbageført (afsat sidste år)	0	0	-107.983
Småanskaffelser	4.907	0	0
Trappeopgange	0	0	142.950
Vandskade i kælder	24.173	0	0
Kloakarbejde	25.469	0	57.214
Gårdprojekt	22.309	0	0
Driftsførsel vedr. renovering af badeværelser (tidligere entreprenør)	0	0	372.372
	<b>699.758</b>	<b>1.361.600</b>	<b>1.064.306</b>
Hensættelse til fremtidig vedligehold vedligeholdelse	165.762	165.762	0
Hensættelse, vaskeri	0	-370.000	0
Vaskeri, dækkes af hensættelser	0	370.000	0
	<b>865.520</b>	<b>1.527.362</b>	<b>1.064.306</b>

**6. Igangværende renoveringsprojekt**

	<b>Renovering af bade- værelser</b>
Afholdte udgifter 30. september 2019	968.605
Afholdte udgifter i året	5.751.060
Afholdte udgifter 30. september 2021	6.719.665
<b>Igangværende renoveringsprojekt pr. 30. september 2021</b>	<b>6.719.665</b>

**7. Fælleslån, tilgodehavende hos ejere**

	30/9 2021 kr.	30/9 2020 kr.
Fælleslån primo	27.273.225	28.665.527
Indbetalte afdrag i året	-1.850.928	-1.887.022
Renter	558.895	599.022
Indfriet fælleslån i året	-789.833	-104.302
	<b>25.191.359</b>	<b>27.273.225</b>

**8. Vaskeri**

A conto vaskeriindtægter	-196.736	-215.086
Vaskemiddel mv.	42.657	22.453
El og gas	17.124	19.674
Service abn.	49.594	50.071
Årets overførte resultat	87.361	122.888
	<b>0</b>	<b>0</b>

	30/9 2021	30/9 2020
	kr.	kr.
<b>9. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	37.782	35.737
Forudbetalt service abn. vaskeri	33.063	33.063
Forudbetalt vandafgift	151.427	144.376
Forudbetalt ejendomsskat	125.073	118.463
Forudbetalt vicevært service	49.376	0
	<b>396.721</b>	<b>331.639</b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2020	1.313.637	908.365
Årets overførte overskud eller underskud	630.326	405.272
	<b>1.943.963</b>	<b>1.313.637</b>
<b>11. Hensat til vedligeholdelse</b>		
Hensat til vedligeholdelse, 1. oktober 2020	3.764.594	3.764.594
Årets hensættelse til vedligeholdelse	165.762	0
	<b>3.930.356</b>	<b>3.764.594</b>
<b>12. Hensat til drift af vaskeri</b>		
Hensættelser pr. 1. oktober 2020	442.185	319.307
Årets overførte resultat	87.360	122.878
	<b>529.545</b>	<b>442.185</b>



	30/9 2021	30/9 2020
	kr.	kr.
<b>13. Vandregnskab</b>		
Aconto vandindbetalinger	-528.392	-490.150
A conto vandudgifter	454.281	433.128
Afregning, varmeregnskab	458	0
	<b>-73.653</b>	<b>-57.022</b>
<b>14. Varmeregnskab</b>		
Aconto varmeindbetalinger	-1.219.957	-1.236.767
Varmeudgifter	840.531	755.537
Afregning, varmeregnskab	1.216	0
	<b>-378.210</b>	<b>-481.230</b>
<b>15. Kreditorer</b>		
2G Erhvervs- og ejendomsservice ApS	341.044	0
Plan1 Byggerådgivning A/S	0	37.500
Afsat til revisor	23.000	23.000
Øvrige kreditorer	28.492	23.389
Cobblestone A/S	475	12.500
	<b>393.011</b>	<b>96.389</b>

**16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for fælleslån t.kr. 25.191 hæfter ejerne prorata efter fordelingstal. De ejere der har indfriet deres del af fælleslånet er ikke omfattet af hæftelsen.

**17. Hjæmfaldspligt**

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.