

# **E/F Aldershvilevej 103 A-H**

Aldershvilevej 103B, st. tv, 2880 Bagsværd

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 12. juni 2023.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for E/F Aldershvilevej 103 A-H.

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.

Bagsværd, den 17. maj 2023

### **Bestyrelse**

Kathrine Vela  
Bestyrelsesformand

Emil Benjamin Vela

Steffen Stengaard Villadsen

Thorbjørn Rosenlund Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i E/F Aldershvilevej 103 A-H

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Aldershvilevej 103 A-H 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 revisorerets 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 Aldershvilevej 103 A-H 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

København, den 17. maj 2023

## Lokal Revision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen

Statsautoriseret revisor  
mnc34535

## Foreningsoplysninger

---

### Ejerforeningen

E/F Aldershvilevej 103 A-H  
Aldershvilevej 103B, st. tv  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 28 22 01 46  
Etableret: 1. januar 2005  
Hjemsted: Gladsaxe Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Kathrine Vela, Bestyrelsesformand  
Emil Benjamin Vela  
Steffen Stengaard Villadsen  
Thorbjørn Rosenlund Hansen

### Revisor

Lokal Revision, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Bag Elefanterne 1  
1799 København V

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

		<i>Realiseret</i>	<i>Realiseret</i>	(ej revideret) <i>Budget</i>
	<i>Note</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
<b>Indtægter</b>				
Ejerforeningsbidrag		1.053.626	1.053.626	1.053.626
Vaskeriindtægter		24.609	21.782	22.000
Lejeindtægt garage		5.200	7.800	7.800
Bidrag fælles fibernet		0	0	150.000
<b>INDTÆGTER i alt</b>		<b>1.083.435</b>	<b>1.083.207</b>	<b>1.233.426</b>
<b>Ejendomsudgifter</b>				
Renovation		-92.628	-96.200	-93.000
EI		-19.775	-8.752	-18.000
Vand		-126.218	-96.164	-120.000
Forsikringer		-56.049	-49.404	-53.000
Ejendomsservice		-152.070	-145.485	-153.000
- Anden renholdelse		0	0	-4.000
Snerydning		0	0	0
Grundskyld garage 4		-1.046	-1.038	-1.054
Fællesudgifter garage 4		-6.592	-6.592	-6.600
<b>... i alt</b>		<b>-454.378</b>	<b>-403.635</b>	<b>-448.654</b>
<b>Vedligeholdelse</b>				
Ord. rep. og vedligeholdelse	1	-76.003	-53.534	-150.000
Extraord. vedligeholdelse iflg. plan	2	0	-31.316	-150.000
<b>... i alt</b>		<b>-76.003</b>	<b>-84.850</b>	<b>-300.000</b>
<b>Igangværende projekter</b>				
Vedtaget 2021	3	-62.222	0	-330.000
Vedtaget 2022	4	-77.333	0	-610.000
<b>... i alt</b>		<b>-139.555</b>	<b>0</b>	<b>-940.000</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar		0	-43.616	0
Øvrige adm.udgifter		0	-469	-1.000
Vaskeri administration		0	-3.750	0
Møder, generalforsamling		-900	-1.400	-5.000
Diverse kontorhold og porto		-4.145	-6.893	-4.000
Gebyrer		-7.713	-5.806	-6.000
Telefon og bredbånd		-4.690	-5.999	-5.000
Varmeregnskabshonorar		-16.749	-18.152	-18.000
Revisionsregnskab		-14.000	-13.500	-13.500
Repræsentation		0	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse		0	0	0
<b>... i alt</b>		<b>-48.196</b>	<b>-99.585</b>	<b>-52.500</b>
<b>OMKOSTNINGER i alt</b>		<b>-718.133</b>	<b>-588.071</b>	<b>-1.741.154</b>
<b>RESULTAT FØR RENTER</b>		<b>365.302</b>	<b>495.137</b>	<b>-507.728</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>-7.785</b>	<b>-10.068</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>357.517</b>	<b>485.069</b>	<b>-507.728</b>



## Balance 31. december 2022

---

### Balance 31. december

	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		60.800	60.800
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>60.800</b>	<b>60.800</b>
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag		1	1
Mellemregning med administrator		0	0
Periodeafgrænsningsposter	5	49.848	39.433
Tilgodehavender, fjernvarme m.v.		0	538
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>49.849</b>	<b>39.972</b>
Nordea Drift 2216 - 5906852936		1.766.276	1.458.158
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>1.766.276</b>	<b>1.458.158</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>1.816.125</b>	<b>1.498.130</b>
<b>AKTIVER i alt</b>		<b>1.876.925</b>	<b>1.558.930</b>
<b>PASSIVER</b>			
Saldo primo		1.472.893	987.824
Overført resultat 1/1 - 31/12		357.517	485.069
<b>Mellemregning med ejere</b>		<b>1.830.409</b>	<b>1.472.893</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>1.830.409</b>	<b>1.472.893</b>
Deposita og forudbetalt leje		0	1.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.950</b>
Forudbetalte ejerforeningsbidrag		9.166	0
Kreditorer		4.033	24.089
Afsluttet varmeregnskab	6	19.317,06	46.423
Skyldige omkostninger	7	14.000	13.575
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>46.516</b>	<b>84.087</b>
<b>PASSIVER i alt</b>		<b>1.876.925</b>	<b>1.558.930</b>

## NOTER

	Note	Realiseret 2022	Realiseret 2021	(ej revideret) Budget 2022	Note nr.
<b>Ordinær vedligeholdelse</b>					<u>1</u>
Blikkenslager, VVS		-33.752	34.251		
Elektriker		-3.475	0		
Glarmester		0	2.750		
Tømrer, snedker		-1.150	863		
Varmeanlæg		-1.705	3.677		
Vaskeri	1a	-14.247	11.994		
Gård og have		-19.865	0		
Rådgivning		-1.809	0		
<b>... i alt</b>		<b>-76.003</b>	<b>53.534</b>	<b>-150.000</b>	
<b>Vaskeri</b>					<u>1a</u>
Serviceabonnement 1/1-31/12		-10.064	9.769		
E-vaskeri 1/1 - 31/12		-769	746		
Gas 1/1-31/12		-3.415	2.027		
Vaskebrikker salg		0	-548		
<b>... i alt</b>		<b>-14.247</b>	<b>11.994</b>		
<b>Ekstraordinær vedligeholdelse</b>					<u>2</u>
Rådgivning		0	31.316		
<b>... i alt</b>		<b>0</b>	<b>31.316</b>	<b>-200.000</b>	
<b>Igangværende projekter 2021</b>					<u>3</u>
Sikring af ejendommen		-13.510	0	-30.000	
Fælles internet		0	0	-150.000	
Projektering af LAR, have og altaner		-48.713	0	-150.000	
<b>... i alt</b>		<b>-62.222</b>	<b>0</b>	<b>-330.000</b>	
<b>Igangværende projekter 2022</b>					<u>4</u>
Tinglysning af ny vedtægt		-37.730	0	-50.000	
Administrativ assistance		0	0	-20.000	
Renovering af vandinstallation		-39.603	0	-500.000	
Skift af varmemålere		0	0	-40.000	
<b>... i alt</b>		<b>-77.333</b>	<b>0</b>	<b>-610.000</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>					<u>5</u>
Ejendomsforsikring 1/1 - 30/9 2023		49.848	39.433	-50.000	
<b>... i alt</b>		<b>49.848</b>	<b>39.433</b>	<b>-50.000</b>	
<b>Afsluttet varmeregnskab</b>					<u>6</u>
Varme a conto indbetalt 1/1 - 31/12		200.080	231.900		
Fjernvarme 1/1-31/12		-176.891	-184.887		
Flyttegebyr til administrator		0	-590		
Korr. af to målerfejl 2021		-3.872	0		
<b>Tilbagebetales ejerne</b>		<b>19.317</b>	<b>46.423</b>		
<b>Skyldige omkostninger</b>					<u>7</u>
Hensat revision 2021		14.000	13.500		
<b>Skyldige omkostninger i alt</b>		<b>14.000</b>	<b>13.500</b>		

## Kathrine Vela

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kathrine Vela

Bestyrelsesformand

ID: 4148eb89-ac10-4854-a31e-31b23d6a6ba5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 12:40:32

Underskrevet med MitID



## Emil Vela

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Emil Benjamin Vela

Bestyrelsesmedlem

ID: 9daebf67-c1c6-4a34-8ec7-4f93a6e80145

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 13:41:01

Underskrevet med MitID



## Thorbjørn Rosenlund Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thorbjørn Rosenlund Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: b2dab0b8-18e4-4163-bdec-bfc98d9282a2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 11:36:01

Underskrevet med MitID



## Steffen Stengaard Villadsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steffen Stengaard Villadsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 3e1922ed-fe0e-4370-ba87-194731ab9aa0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 20:21:24

Underskrevet med MitID



## Mikkel Thomsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mikkel Thomsen

Revisor

ID: 13497258

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 21:38:33

Underskrevet med NemID

NEM ID