

E/F Aldershvilevej 103 A-H

Aldershvilevej 103F, st. th, 2880 Bagsværd

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 10. juni 2024.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2024

Bestyrelse

Steffen Stengaard Villadsen
Bestyrelsesformand

Emil Benjamin Vela

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers 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 2023 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2023. 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 2024

Lokal Revision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen

Statsautoriseret revisor
mne34535

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

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

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

Bestyrelse

Steffen Stengaard Villadsen, Bestyrelsesformand
Emil Benjamin Vela
Thorbjørn Rosenlund Hansen

Revisor

Lokal Revision, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Bag Elefanterne 1
1799 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

			(ej revideret)	
	Note	Realiseret 2023	Realiseret 2022	Budget 2023
Indtægter				
Ejerforeningsbidrag		1.053.626	1.053.626	1.053.626
Vaskeriindtægter		26.063	24.609	24.000
Lejeindtægt garage		4.800	5.200	4.800
INDTÆGTER i alt		<u>1.084.489</u>	<u>1.083.435</u>	<u>1.082.426</u>
Ejendomsudgifter				
Renovation		-97.302	-92.628	-98.000
EI		-13.295	-19.775	-20.000
Vand		-116.569	-126.218	-120.000
Forsikringer		-66.871	-56.049	-66.000
Ejendomsservice		-167.745	-152.070	-168.000
- Anden renholdelse		-3.470	0	-4.000
Grundskyld garage 4		-1.041	-1.046	-1.054
Fællesudgifter garage 4		-6.592	-6.592	-6.600
... i alt		<u>-472.885</u>	<u>-454.378</u>	<u>-483.654</u>
Vaskeri				
Drift og service	1	-14.604	-14.247	
... i alt		<u>-14.604</u>	<u>-14.247</u>	
Vedligeholdelse, 10-års plan				
Bygninger	2	-60.031	-38.377	-150.000
Varmeanlæg	3	-28.106	-1.705	0
Renovering af vandinstallationen	4	-15.523	-39.603	-500.000
Gård og have	5	-5.341	-19.865	0
Rådgivning	6	0	-1.809	0
... i alt		<u>-109.001</u>	<u>-101.359</u>	<u>-650.000</u>
Ekstraordinær vedligeholdelse				
Sikring af ejendommen	7	-19.714	-13.510	-15.000
Etablering af fibernet	8	0	0	-200.000
Projektering LAR, have og altaner	9	-29.719	-48.713	-100.000
Skift af radiatormålere	10	-34.363	0	-40.000
Ny garageporte	11	-151.163	0	0
Isolering af 64 vinduesbrystninger		0	0	-100.000
Skift af 4 vinduer		0	0	-48.000
... i alt		<u>-234.958</u>	<u>-62.222</u>	<u>-503.000</u>

		<i>Realiseret</i>	<i>Realiseret</i>	(ej revideret) <i>Budget</i>
	<i>Note</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar		0	0	-20.000
Øvrige adm.udgifter		0	0	0
Vaskeri administration		0	0	0
Møder, generalforsamling		0	-900	-1.000
Diverse kontorhold og porto		-4.326	-4.145	-4.000
Gebyrer		-6.802	-7.713	-8.000
Telefon og bredbånd		-6.122	-4.690	-5.000
Varmeregnskabshonorar	12	-27.427	-16.749	-8.000
Tinglysning 2022-vedtægt		0	-37.730	-50.000
Revision årsregnskab		-14.000	-14.000	-14.000
Repræsentation		0	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse		0	0	0
... i alt		-58.677	-85.926	-110.000
OMKOSTNINGER i alt		-890.125	-718.133	-1.746.654
RESULTAT FØR RENTER		194.364	365.302	-664.228
Finansielle omkostninger		0	-7.785	-8.000
ÅRETS RESULTAT		194.364	357.517	-672.228

Balance 31. december 2023

Balance 31. december

	<i>Note</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
AKTIVER			
Grunde og bygninger		60.800	60.800
ANLÆGSAKTIVER		60.800	60.800
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag		32	1
Periodeafgrænsningsposter	13	51.069	49.848
Tilgodehavender andet		1.244	0
Tilgodehavender i alt		52.345	49.849
Nordea Drift 2216 - 5906852936		1.972.793	1.766.276
Danske Bank 9570 - 0013717389		-879	0
DB Netopsparing		0	0
Likvide beholdninger i alt		1.971.914	1.766.276
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.024.258	1.816.125
AKTIVER i alt		2.085.058	1.876.925

PASSIVER

Saldo primo	1.830.409	1.472.893
Overført resultat 1/1 - 31/12	194.364	357.517
Mellemregning med ejere	2.024.773	1.830.409
EGENKAPITAL	2.024.773	1.830.409
Deposita og forudbetalt leje	2.400	0
Langfristede gældsforpligtelser	2.400	0
Forudbetalte ejerforeningsbidrag	0	9.166
Kreditorer	33.613	4.033
Afsluttet varmeregnskab	14 10.273	19.317
Skyldige omkostninger	15 14.000	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser	57.885	46.516
PASSIVER i alt	2.085.058	1.876.925

NOTER

	<i>Note</i>	<i>Realiseret 2023</i>	<i>Realiseret 2022</i>	<i>Budget 2023</i>	<i>Note nr.</i>
Vaskeri					<u>1</u>
Serviceabonnement 1/1-31/12		-10.366	-10.064		
E-vaskeri 1/1 - 31/12		-1.335	-769		
Salt		-890	0		
Gas 1/1-31/12		-2.013	-3.415		
Vaskebrikker salg		-14.604	0		
... i alt		-14.604	-14.247		
Bygninger					<u>2</u>
Blikkenslager, VVS		-30.618	-33.752		
Elektriker		-16.768	-3.475		
Glarmester		0	0		
Tømrer, snedker		-12.644	-1.150		
... i alt		-60.031	-38.377		
Varmeanlæg					<u>3</u>
Afsyring VV-beholdere		-20.884	0		
Rep. utæt ventil		-4.914			
- Ista kontrolmanual		-2.309	-1.705		
... i alt		-28.106	-1.705		
Renovering af vandinstallationen					<u>4</u>
Rådgivning, dimensionering		-8.618	-17.213		
Asbestprøve		0	-1.931		
Skift af brugsvandsrør		-6.905	-20.459		
... i alt		-15.523	-39.603	-500.000	

Gård og have				<u>5</u>
- Beskæring af træer	0	-19.775		
- Småanskaffelser	0	-90		
Hegn mod Godtgemt	-5.341			
... i alt	<u>-5.341</u>	<u>-19.865</u>		
Rådgivning				<u>6</u>
Landinspektør	0	-1.809		
... i alt	<u>0</u>	<u>-1.809</u>		
Sikring af ejendommen				<u>7</u>
Udendørs lys	-15.138	-13.510		
... i alt	<u>-15.138</u>	<u>-13.510</u>	-15.000	
Fibernet. udg.				<u>8</u>
Afventer ny tilbud	0	0		
... i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	-200.000	
Proj. LAR, have og altaner				<u>9</u>
Arkitekt, altanforslag	0	-25.650		
Konsulent, dagslyssimuleringer	-3.438	0		
Havearkitekt, skitser	-26.281	-23.063		
... i alt	<u>-29.719</u>	<u>-48.713</u>	-100.000	
Skift af radiatormålere				<u>10</u>
124 radiatormålere	-21.025	0		
Montering af 124 målere	-13.338	0		
... i alt	<u>-34.363</u>	<u>0</u>	-40.000	
Garageporte				<u>11</u>
Fem garageporte	-93.250	0		
Murerarbejde	-57.913	0		
... i alt	<u>-151.163</u>	<u>0</u>		
Varmeregnskabshonorarer				<u>12</u>
Ista 1/1-31/12 2022 afsluttet	-21.069	-16.749		
Wise Home abon. 1/1-31/12 2023	-7.888	0		
... i alt	<u>-28.957</u>	<u>-16.749</u>	-8.000	
Periodeafgrænsningsposter				<u>13</u>
Ejendomsforsikring 1/1 - 30/9 2023	51.069	49.848		
... i alt	<u>51.069</u>	<u>49.848</u>		
Afsluttet varmeregnskab				<u>14</u>
Varme a conto indbetalt 1/1 - 31/12	200.080	200.080		
Fjernvarme 1/1-31/12	-183.979	-176.891		
Korr. målerfejl 2022	-5.829	-3.872		
Tilbagebetales ejerne	<u>10.273</u>	<u>19.317</u>		
Skyldige omkostninger				<u>15</u>
Hensat revision 2021	14.000	14.000		
... i alt	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steffen Stengaard Villadsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Steffen Stengaard Villadsen
Bestyrelsesformand
ID: 3e1922ed-fe0e-4370-ba87-194731ab9aa0
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2024 kl.: 14:23:32
Underskrevet med MitID



Emil Vela

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 9daebf67-c1c6-4a34-8ec7-4f93a6e80145
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2024 kl.: 16:58:42
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: 18-05-2024 kl.: 20:49:58
Underskrevet med MitID



Mikkel Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mikkel Thomsen
Revisor
ID: f82f4f5f-495f-4834-b123-1448e15bc20c
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2024 kl.: 18:27:09
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9466dequRnU251792431

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.