



**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København

T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk

www.rsm.dk

# 827 E/F Sundbyvang

**Newsec Property Asset Management Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs.  
Lyngby**

## Årsrapport

**2021**

This document has esignatur Agreement-ID: 815b38NwMy247117895

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for 827 E/F Sundbyvang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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.

Kgs. Lyngby, den 22. februar 2022

### **Bestyrelse**

Poul Christensen  
Formand

Marcel Worm-Marquardtsen

Jette Søeborg

Charlotte Lund

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Som administrator i 827 E/F Sundbyvang skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Kgs. Lyngby, den 22. februar 2022

### Administrator

Newsec Property Asset  
Management Denmark A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningen ordinære generalforsamling den 30. marts 2022.

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i 827 E/F Sundbyvang

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for 827 E/F Sundbyvang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

#### **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 revisoreres 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**

827 E/F Sundbyvang har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne 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 årsregnskabslovens bestemmelser. 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 V, den 22. februar 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Peter Arent Benkjer**

statsautoriseret revisor  
mne35785

## Foreningsoplysninger

---

**Ejerforeningen**

827 E/F Sundbyvang  
Newsec Property Asset Management Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 31 71 68 10  
Etableret: 1. maj 2008  
Hjemsted: Kgs. Lyngby Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Poul Christensen, Formand  
Marcel Worm-Marquardtsen  
Jette Søbørg  
Charlotte Lund

**Administrator**

Newsec Property Asset Management Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

**Revisor**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V

**Bankforbindelse**

Danske Bank



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 827 E/F Sundbyvang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Fællesbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikring og abonnementer, renholdelse, vedligeholdelse, elektricitet og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger består af renter af bankindeståender.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til levenrandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi..

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
Lejeindtægter	1.300	1.300	1.300	1.300
Vaskeriindtægter	10.580	15.000	12.000	14.703
Øvrige indtægter	0	3.000	3.000	3.730
<b>Indtægter i alt</b>	<b>11.880</b>	<b>19.300</b>	<b>16.300</b>	<b>19.733</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-63.557	-54.000	-56.000	-68.430
2 Forbrugsafgifter	-111.480	-109.000	-121.000	-93.420
3 Renholdelse	-174.888	-155.000	-170.000	-154.613
4 Vedligeholdelse, løbende	-78.888	-120.000	-120.000	-64.182
5 Administrationsudgifter mv.	-69.183	-102.000	-78.000	-101.711
Øvrige foreningsomkostninger	-3.047	0	0	0
Omkostninger i alt	-501.043	-540.000	-545.000	-482.356
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-489.163</b>	<b>-520.700</b>	<b>-528.700</b>	<b>-462.623</b>
Finansielle omkostninger	-309	-1.250	-1.280	-563
<b>Resultat før driftsbidrag</b>	<b>-489.472</b>	<b>-521.950</b>	<b>-529.980</b>	<b>-463.186</b>
6 Opkrævet driftsbidrag	521.949	521.950	529.980	521.949
<b>Årets resultat</b>	<b>32.477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58.763</b>
Årets resultat fordeles således:				
Overføres til næste år	32.477	0	0	58.762
Overført til "næste år"	32.477	0	0	58.762
<b>I alt</b>	<b>32.477</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58.762</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
7	Tilgodehavende vedr. tagprojektet	2.648.898	2.755.603
8	Andre tilgodehavender	6.923	35.888
9	Periodeafgrænsningsposter	58.655	59.418
	Tilgodehavender i alt	<u>2.714.476</u>	<u>2.850.909</u>
	Likvide beholdninger	<u>73.300</u>	<u>78.950</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>2.787.776</b></u>	<u><b>2.929.859</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.787.776</b></u>	<u><b>2.929.859</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
Note		2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
10	Grundfond	13.367	150.090
11	Overført resultat	-53.220	-85.697
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-39.853</b>	<b>64.393</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til pengeinstitutter		2.648.890	2.768.344
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.648.890	2.768.344
Restancer med andelshavere		481	481
12	Varmeregnskab	40.324	55.750
13	Anden gæld	137.934	40.891
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		178.739	97.122
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.827.629</b>	<b>2.865.466</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.787.776</b>	<b>2.929.859</b>
<b>14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>15 Mellemværende med ejerlejlighedsejere</b>			

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsforsikring	54.041	54.000	56.000	53.459
Serviceabonnement	4.016	0	0	9.671
Kontingent	5.500	0	0	5.300
	<b>63.557</b>	<b>54.000</b>	<b>56.000</b>	<b>68.430</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	53.405	40.000	53.000	37.825
Renovation	43.101	41.000	43.000	40.816
Elektricitet inkl. vaskeri	14.974	18.000	20.000	14.779
Driftsomkostninger (vand, varme og vaskeri)	0	10.000	5.000	0
	<b>111.480</b>	<b>109.000</b>	<b>121.000</b>	<b>93.420</b>
<b>3. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	143.925	140.000	145.000	143.925
Vinduespolering	8.438	10.000	10.000	8.438
Snerydning og vejsalt	22.525	5.000	15.000	2.250
	<b>174.888</b>	<b>155.000</b>	<b>170.000</b>	<b>154.613</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Tag	0	0	0	7.388
Vinduer og døre	4.223	0	0	3.751
Kloakarbejde incl. rensning	7.638	0	0	6.956
Varmeanlæg	11.839	0	0	21.611
El-installationer	15.163	0	0	3.996
Fællesarealer udendørs	16.547	0	0	5.127
Diverse vedligeholdelse, skilte	2.915	0	0	0
Bygning indvendig	20.563	0	0	15.353
Budgetteret, vedligeholdelse.	0	120.000	120.000	0
	<b>78.888</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>64.182</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>5. Administrationsudgifter mv.</b>				
Administrationssalær	20.728	35.000	25.000	20.378
Revisionshonorar	16.250	20.000	15.000	20.500
Varmeregnskab	6.043	6.000	6.000	5.811
Telefon og administrationsgodtgørelse	15.400	20.000	18.000	15.400
Diverse	750	6.000	6.000	750
Mødeudgifter og generalforsamling	3.888	10.000	6.000	16.925
Kontorartikler, porto og gebyrer	6.124	5.000	2.000	8.948
Energimærke - ordning	0	0	0	12.999
	<b>69.183</b>	<b>102.000</b>	<b>78.000</b>	<b>101.711</b>
<b>6. Opkrævet driftsbidrag</b>				
Opkrævet driftsbidrag	-521.949	-521.950	-529.980	-521.949
	<b>-521.949</b>	<b>-521.950</b>	<b>-529.980</b>	<b>-521.949</b>
<b>7. Tilgodehavende vedr. tagprojektet</b>				
Lån i Danske Bank 01.07.			2.755.603	2.880.507
Renter			67.673	70.621
Indbetalinger og indfrielse			-187.126	-187.127
Afregning med ejerlejlighedsejere			8	-12.740
Afregnet med ejerlejlighedsejere			12.740	4.342
			<b>2.648.898</b>	<b>2.755.603</b>
<b>8. Andre tilgodehavender</b>				
Andre tilgodehavender			0	6.089
Mellemregning med administrator			2.305	2.316
Forsikringsager			3.131	0
Årsopgørelse fjernvarme			1.487	27.483
			<b>6.923</b>	<b>35.888</b>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>9. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	58.655	59.418
	<b>58.655</b>	<b>59.418</b>
<b>10. Grundfond</b>		
Saldo primo	150.090	29.640
Årets indbetalinger	120.450	120.450
Etablering af inst. for røgmeldere	-33.400	0
Udskiftning af belægning	-76.222	0
Opsætning af port	-45.794	0
Udskiftning af tavle	-16.050	0
Etablering af belysning	-54.863	0
Nyanlæg af grønne områder	-30.844	0
	<b>13.367</b>	<b>150.090</b>
<b>11. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-85.697	-144.459
Årets overførte overskud eller underskud	32.477	58.762
	<b>-53.220</b>	<b>-85.697</b>
<b>12. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	16.686	16.607
Ej afregnet varmeregnskab fra tidligere	23.638	39.143
	<b>40.324</b>	<b>55.750</b>
<b>13. Anden gæld</b>		
Revisor	17.000	17.000
Vedligeholdelse og renholdelse	115.738	21.288
Andre skyldige poster	5.196	2.603
	<b>137.934</b>	<b>40.891</b>

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerlejlighedsejernes forpligtelser over for foreningen er der tinglyst pantstiftende gæld for kr. 54.000 på hver enkelt ejerlejlighed.

Ejeres tidligere sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebrev er endnu ikke aflyst.

Ejerforeningen hæfter med sin formue for bevilget lån hos Danske Bank på i alt t.kr. 2.648. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i lånet, personligt og pro rata efter fordelingstal.

De enkelte ejerlejlighedsejere hæfter herudover personligt og solidarisk for enhver gæld der optages i E/F Sundbyvang.



## Noter

### 15. Mellemværende med ejerlejlighedsejere

Specifikation af mellemværende med ejerlejlighedsejere pr. 31.12.2021:

Ejerlejlignr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Overføres til Grundfond 31.12.2020	Grundfond 31.12.2020
1	70	21.334	22.750	0	583
2	67	20.420	21.775	0	558
3	70	21.334	22.750	0	583
4	67	20.420	21.775	0	558
5	70	21.334	22.750	0	583
6	67	20.420	21.775	0	558
7	61	18.593	19.825	0	506
8	60	18.287	19.500	0	499
9	67	20.420	21.775	0	558
10	67	20.420	21.775	0	558
11	67	20.420	21.775	0	558
12	67	20.420	21.775	0	558
13	67	20.420	21.775	0	558
14	67	20.420	21.775	0	558
15	60	18.287	19.500	0	499
16	60	18.287	19.500	0	499
17	67	20.420	21.775	0	558
18	75	22.858	24.375	0	624
19	67	20.420	21.775	0	558
20	75	22.858	24.375	0	624
21	67	20.420	21.775	0	558
22	60	18.287	19.500	0	499
23	141	42.973	45.824	0	1.172
	<b>1.606</b>	<b>489.472</b>	<b>521.949</b>	<b>0</b>	<b>13.367</b>

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.

## Poul Steen Christensen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-903800259854  
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2022 kl.: 17:46:25  
Underskrevet med NemID

## Marcel Michael Poul Worm-Marquardtsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-684715575017  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 21:11:08  
Underskrevet med NemID

## Jette Søbørg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-501086313477  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 12:08:39  
Underskrevet med NemID

## Charlotte Lund

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-258694593382  
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2022 kl.: 16:22:11  
Underskrevet med NemID

## Trine Hedeager Petersen

---

Som Administrator NEM ID  
RID: 90840226  
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 08:27:30  
Underskrevet med NemID

## Peter Arent Benkjer

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 47423456  
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 15:43:50  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 815b38NwMy247117895