



RSM

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, Kgs. Lyngby

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

This document has esignatur Agreement-ID: ddd4b9e1ttHnX249457643

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og oplysninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for 827 E/F Sundbyvang.

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

Kgs. Lyngby, den 30. marts 2023

Administrator

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

Bestyrelse

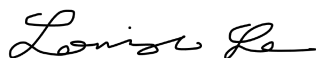
Poul Christensen
Formand

Marcel Worm-Marquardtsen

Jette Søeborg

Charlotte Lund

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2023



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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 årsregnskabslovens bestemmelser 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 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 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 V, den 30. marts 2023

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
Kgs. Lyngby

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

Bestyrelse

Poul Christensen, Formand
Marcel Worm-Marquardtsen
Jette Søeborg
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 samt foreningens vedtægter.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
Lejeindtægter	1.300	1.300	1.300	1.300
Vaskeriindtægter	12.337	13.500	14.000	10.580
Øvrige indtægter	9.119	2.500	3.000	0
Indtægter i alt	22.756	17.300	18.300	11.880
1 Ejendomsskat og forsikringer	-67.999	-56.000	-60.000	-63.557
2 Forbrugsafgifter	-128.197	-137.000	-151.000	-111.481
3 Renholdelse	-171.127	-155.000	-175.000	-174.888
4 Vedligeholdelse, løbende	-93.608	-110.000	-120.000	-78.889
5 Administrationsomkostninger	-108.569	-112.870	-77.685	-69.181
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	-3.047
Omkostninger i alt	-569.500	-570.870	-583.685	-501.043
Resultat før finansielle poster	-546.744	-553.570	-565.385	-489.163
Finansielle omkostninger	-258	-500	-300	-309
Resultat før skat	-547.002	-554.070	-565.685	-489.472
6 Opkrævet driftsbidrag	554.050	554.070	565.685	521.949
Årets resultat	7.048	0	0	32.477
Årets resultat fordeles således:				
Overført restandel af årets resultat	7.048	0	0	32.477
I alt	7.048	0	0	32.477

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Omsætningsaktiver			
7	Tilgodehavende vedr. tagprojekt	2.526.435	2.648.898
8	Andre tilgodehavender	13.653	6.923
9	Periodeafgrænsningsposter	63.162	58.655
	Tilgodehavender i alt	<u>2.603.250</u>	<u>2.714.476</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.736</u>	<u>73.300</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.620.986</u>	<u>2.787.776</u>
	Aktiver i alt	<u>2.620.986</u>	<u>2.787.776</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
10	Grundfond	8.987	13.367
11	Overført resultat	-53.220	-53.220
	Egenkapital i alt	-44.233	-39.853
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	2.526.426	2.648.890
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.526.426	2.648.890
	Restancer med andelshavere	2.504	481
12	Varmeregnskab	52.871	40.324
13	Anden gæld	83.418	137.934
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	138.793	178.739
	Gældsforpligtelser i alt	2.665.219	2.827.629
	Passiver i alt	2.620.986	2.787.776
14	Mellemværende med ejerlejlighedsejerne		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsforsikring	58.402	56.000	60.000	54.041
Serviceabonnement	4.097	0	0	4.016
Kontigent	5.500	0	0	5.500
	67.999	56.000	60.000	63.557
2. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	50.128	53.000	53.000	53.405
Renovation	53.615	55.000	63.000	43.101
Elektricitet inkl. vaskeri	24.454	19.000	30.000	14.975
Driftsomkostninger (vand, varme og vaskeri)	0	10.000	5.000	0
	128.197	137.000	151.000	111.481
3. Renholdelse				
Viceværtsservice	148.561	155.000	150.000	143.925
Vinduespolering	8.438	0	10.000	8.438
Snerydning og vejsalt	14.128	0	15.000	22.525
	171.127	155.000	175.000	174.888
4. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	10.179	0	0	11.839
Vinduer og døre	1.338	0	0	4.224
VVS	3.098	0	0	0
El-installationer	6.076	0	0	15.163
Kloakarbejde incl. rensning	16.601	0	0	7.638
Fællesarealer udendørs	25.035	0	0	16.547
Diverse vedligeholdelse, skilte	0	0	0	2.915
Bygning indvendig	31.281	0	0	20.563
Budgetteret vedligeholdelse	0	110.000	120.000	0
	93.608	110.000	120.000	78.889

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
5. Administrationsomkostninger				
Administrationssalær	21.237	45.000	23.000	20.728
Revisionshonorar	19.625	20.000	19.000	16.250
Varmeregnskab	5.353	6.000	6.000	6.043
Kontorartikler, porto og gebyrer	10.100	6.000	8.000	6.122
Mødeudgifter og generalforsamling	878	5.000	2.000	3.888
Konsulentbistand	16.875	0	0	0
Telefon og administrationsgodtgørelse	15.800	20.000	17.000	15.400
Ejendomsadministration, ekstra	18.701	10.000	0	0
Diverse	0	870	2.685	750
	<u>108.569</u>	<u>112.870</u>	<u>77.685</u>	<u>69.181</u>
6. Opkrævet driftsbidrag				
Opkrævet driftsbidrag	-554.050	-554.070	-565.685	-521.949
	<u>-554.050</u>	<u>-554.070</u>	<u>-565.685</u>	<u>-521.949</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>1/1 2022</u>
7. Tilgodehavende vedr. tagprojekt		
Lån i Danske Bank 31.12.21	2.648.898	2.755.603
Renter	64.663	67.673
Indbetalinger og indfrielse	-187.126	-187.126
Afregning med ejerlejlighedsejerne	0	8
Afregnet med ejerlejlighedsejerne	0	12.740
	<u>2.526.435</u>	<u>2.648.898</u>
8. Andre tilgodehavender		
Forsikringsager	0	3.131
Årsopgørelse fjernvarme	10.139	1.487
Mellemregning med administrator	3.514	2.305
	<u>13.653</u>	<u>6.923</u>
9. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring mv.	63.162	58.655
	<u>63.162</u>	<u>58.655</u>
10. Grundfond		
Saldo primo	13.367	150.090
Årets indbetalinger	120.450	120.450
Overført resultat til grundfond	7.048	0
Etablingering af inst. for røgmeldere	0	-33.400
Udskiftning af belægning	0	-76.222
Opsætning af port	0	-45.794
Udskiftning af tavle	0	-16.050
Etablering af belysning	0	-54.863
Maling af vinduer og altandøre	-131.878	-30.844
	<u>8.987</u>	<u>13.367</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>1/1 2022</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat primo	-53.220	-85.697
Årets overførte overskud eller underskud	7.048	32.477
Overført resultat til grundfond	-7.048	0
	<u>-53.220</u>	<u>-53.220</u>
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	17.186	16.686
Ej afregnet varmeregnskab fra tidligere	35.685	23.638
	<u>52.871</u>	<u>40.324</u>
13. Anden gæld		
Vedligeholdelse og renholdelse	59.755	115.738
Andre skyldige poster	5.163	5.196
Revisor	18.500	17.000
	<u>83.418</u>	<u>137.934</u>

Noter

14. Mellemværende med ejerlejlighedsejerne

Ejerlejl. nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Grundfond 31.12.22
1	70	23.841	24.149	392
2	67	22.819	23.114	375
3	70	23.841	24.149	392
4	67	22.819	23.114	375
5	70	23.841	24.149	392
6	67	22.819	23.114	375
7	61	20.777	21.045	341
8	60	20.442	20.700	336
9	67	45.629	23.114	375
10	67	22.819	23.114	375
11	67	22.819	23.114	375
12	67	22.819	23.114	375
13	67	22.819	23.114	375
14	67	22.819	23.114	375
15	60	40.863	20.700	336
16	60	20.446	20.700	336
17	67	22.819	23.114	375
18	75	25.543	25.874	420
19	67	22.819	23.114	375
20	75	25.543	25.874	420
21	67	22.819	23.114	375
22	60	20.446	20.699	336
23	141	48.012	48.643	786
	1.606	590.233	554.050	8.987

15. 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 for alle medlemmer.

Ejerforeningen hæfter med sin formue for bevilget lån hos Danske Bank på i alt t.kr. 2.526. 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.

Poul Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Steen Christensen
Formand
ID: 3ac59abd-28b4-4250-b725-f51a05e194fa
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2023 kl.: 16:50:01
Underskrevet med MitID



Marcel Worm-Marquardtsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marcel Michael Poul Worm-Marquardtsen
Bestyrelsesmedlem
ID: a6c75fb5-e1bc-4c4b-abf1-240f3795b2d4
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2023 kl.: 21:13:07
Underskrevet med MitID



Jette Søbørg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jette Søbørg
Bestyrelsesmedlem
ID: 5bd41b32-bd6d-48bf-b43c-bcd913787e7d
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2023 kl.: 07:26:22
Underskrevet med MitID



Charlotte Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Charlotte Lund
Bestyrelsesmedlem
ID: 861397ab-b228-4f0c-9ca4-e442ab812b1a
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2023 kl.: 14:56:15
Underskrevet med MitID



Trine Hedeager Peteren

Navnet returneret af dansk NemID var:
Trine Hedeager Petersen
Administrator
ID: 90840226
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2023 kl.: 10:16:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Arent Benkjer

Navnet returneret af dansk NemID var:
Peter Arent Benkjer
Revisor
ID: 47423456
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 14:24:27
Underskrevet med NemID

NEM ID