



# 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 2023**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger og oplysninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 29. februar 2024

### **Administrator**

Newsec Property Asset  
Management Denmark A/S

### **Bestyrelse**

Poul Christensen  
Formand

Marcel Worm-Marquardtsen

Jette Søeborg

Charlotte Lund

Mads Ungur Elmose

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2024.

---

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 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 revisors 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 2023 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2023 og 1. januar - 31. december 2024. 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 29. februar 2024

### **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 Sæborg  
Charlotte Lund  
Mads Ungur Elmoose

**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.

## Balancen



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
Lejeindtægter	1.300	1.300	1.300	1.300
Vaskeriindtægter	12.494	13.500	14.000	12.337
Øvrige indtægter	2.063	2.500	2.500	9.119
<b>Indtægter i alt</b>	<b>15.857</b>	<b>17.300</b>	<b>17.800</b>	<b>22.756</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-71.619	-56.000	-58.000	-67.999
2 Forbrugsafgifter	-136.765	-137.000	-138.500	-128.197
3 Renholdelse	-177.096	-155.000	-169.000	-171.127
4 Vedligeholdelse, løbende	-132.359	-110.000	-110.000	-93.608
5 Administrationsomkostninger	-98.892	-112.870	-92.900	-108.569
Omkostninger i alt	-616.731	-570.870	-568.400	-569.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-600.874</b>	<b>-553.570</b>	<b>-550.600</b>	<b>-546.744</b>
Finansielle indtægter	59	0	0	0
Finansielle omkostninger	-322	-500	-500	-258
<b>Resultat før driftsbidrag</b>	<b>-601.137</b>	<b>-554.070</b>	<b>-551.100</b>	<b>-547.002</b>
6 Opkrævet driftsbidrag	554.050	554.070	551.100	554.050
<b>Årets resultat</b>	<b>-47.087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.048</b>
Årets resultat fordeles således:				
Overført restandel af årets resultat	-47.087	0	0	7.048
<b>I alt</b>	<b>-47.087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.048</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
7	Tilgodehavende vedr. tagprojekt	2.431.093	2.526.435
	Tilgodehavender hos lejere	2.488	0
8	Andre tilgodehavender	6.438	13.653
9	Periodeafgrænsningsposter	77.045	63.162
	Tilgodehavender i alt	<u>2.517.064</u>	<u>2.603.250</u>
	Likvide beholdninger	<u>255.673</u>	<u>17.736</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>2.772.737</b></u>	<u><b>2.620.986</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.772.737</b></u>	<u><b>2.620.986</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
Note		2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
10	Grundfond	227.506	8.987
11	Overført resultat	-100.307	-53.220
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>127.199</b>	<b>-44.233</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	2.428.989	2.526.426
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.428.989	2.526.426
	Restancer med andelshavere	0	2.504
12	Varmeregnskab	44.768	52.871
13	Anden gæld	171.781	83.418
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	216.549	138.793
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.645.538</b>	<b>2.665.219</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.772.737</b>	<b>2.620.986</b>

14 Mellemværende med ejerlejlighedsejerne

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	Budget 2024 (ej revideret)	2022
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsforsikring	61.724	56.000	58.000	58.402
Serviceabonnement	4.195	0	0	4.097
Kontigent	5.700	0	0	5.500
	<b>71.619</b>	<b>56.000</b>	<b>58.000</b>	<b>67.999</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	54.018	53.000	53.000	50.128
Renovation	63.334	55.000	56.000	53.615
Elektricitet inkl. vaskeri	19.413	19.000	19.500	24.454
Driftsomkostninger (vand, varme og vaskeri)	0	10.000	10.000	0
	<b>136.765</b>	<b>137.000</b>	<b>138.500</b>	<b>128.197</b>
<b>3. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	164.408	155.000	160.000	148.561
Vinduespolering	8.438	0	5.000	8.438
Snerydning og vejsalt	4.250	0	4.000	14.128
	<b>177.096</b>	<b>155.000</b>	<b>169.000</b>	<b>171.127</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	57.796	0	0	10.179
Vinduer og døre	8.970	0	0	1.338
VVS	3.844	0	0	3.098
El-installationer	8.409	0	0	6.076
Kloakarbejde incl. rensning	10.956	0	0	16.601
Fællesarealer udendørs	41.127	0	0	25.035
Bygning indvendig	1.257	0	0	31.281
Budgetteret vedligeholdelse	0	110.000	110.000	0
	<b>132.359</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>93.608</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationssalær	21.761	45.000	25.000	21.237
Revisionshonorar	20.000	20.000	20.000	19.625
Varmeregnskab	5.736	6.000	6.000	5.353
Kontorartikler, porto og gebyrer	11.033	6.000	6.000	10.100
Mødeudgifter og generalforsamling	2.038	5.000	5.000	878
Konsulentbistand	0	0	0	16.875
Telefon og administrationsgodtgørelse	19.750	20.000	20.000	15.800
Ejendomsadministration, ekstra	18.574	10.000	10.000	18.701
Diverse	0	870	900	0
	<b><u>98.892</u></b>	<b><u>112.870</u></b>	<b><u>92.900</u></b>	<b><u>108.569</u></b>
<b>6. Opkrævet driftsbidrag</b>				
Opkrævet driftsbidrag	-554.050	-554.070	-551.100	-554.050
	<b><u>-554.050</u></b>	<b><u>-554.070</u></b>	<b><u>-551.100</u></b>	<b><u>-554.050</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>1/1 2023</u>
<b>7. Tilgodehavende vedr. tagprojekt</b>		
Lån i Danske Bank 31.12.22	2.526.435	2.648.898
Renter	123.085	64.663
Indbetalinger og indfrielse	-220.523	-187.126
Afregning med ejerlejlighedsejerne	2.104	0
Afregnet med ejerlejlighedsejerne	-8	0
	<u><b>2.431.093</b></u>	<u><b>2.526.435</b></u>
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Forsikringsager	6.438	0
Årsopgørelse fjernvarme	0	10.139
Mellemregning med administrator	0	3.514
	<u><b>6.438</b></u>	<u><b>13.653</b></u>
<b>9. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring mv.	77.045	63.162
	<u><b>77.045</b></u>	<u><b>63.162</b></u>
<b>10. Grundfond</b>		
Saldo primo	8.987	13.367
Årets indbetalinger	240.900	120.450
Overført resultat til grundfond	0	7.048
Etablering af gårdhane	-9.993	0
Etablering af belysning	-12.388	0
Maling af vinduer og altandøre	0	-131.878
	<u><b>227.506</b></u>	<u><b>8.987</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>1/1 2023</u>
<b>11. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-53.220	-53.220
Årets overførte overskud eller underskud	-47.087	7.048
Overført resultat til grundfond	<u>0</u>	<u>-7.048</u>
	<b><u>-100.307</u></b>	<b><u>-53.220</u></b>
<b>12. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	17.306	17.186
Ej afregnet varmeregnskab fra tidligere	<u>27.462</u>	<u>35.685</u>
	<b><u>44.768</u></b>	<b><u>52.871</u></b>
<b>13. Anden gæld</b>		
Vedligeholdelse og renholdelse	106.331	59.755
Årsopgørelse fjernvarme	10.784	0
Andre skyldige poster	34.291	5.163
Revisor	20.000	18.500
Mellemregning med administrator	<u>375</u>	<u>0</u>
	<b><u>171.781</u></b>	<b><u>83.418</u></b>



## Noter

### 14. Mellemværende med ejerlejlighedsejerne

Ejerlejl. nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Grundfond 31.12.23
1	70	26.201	24.149	9.916
2	67	25.079	23.114	9.491
3	70	26.201	24.149	9.916
4	67	25.079	23.114	9.491
5	70	26.201	24.149	9.916
6	67	25.079	23.114	9.491
7	61	22.833	21.045	8.641
8	60	22.458	20.700	8.500
9	67	25.079	23.114	9.491
10	67	25.079	23.114	9.491
11	67	25.079	23.114	9.491
12	67	25.079	23.114	9.491
13	67	25.079	23.114	9.491
14	67	25.079	23.114	9.491
15	60	22.458	20.700	8.500
16	60	22.458	20.700	8.500
17	67	25.079	23.114	9.491
18	75	28.073	25.874	10.625
19	67	25.079	23.114	9.491
20	75	28.073	25.874	10.625
21	67	25.079	23.114	9.491
22	141	52.779	20.699	19.974
23	60	22.458	48.643	8.497
	<b>1.606</b>	<b>601.141</b>	<b>554.050</b>	<b>227.502</b>

### **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. 2.429. 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.