

E/F Skodsborg Strandvej 225-227

Skodsborg Strandvej 225-227, 2940 Skodsborg
CVR-nr. 16 57 88 35

Årsregnskab for 2023

Årsregnskabet er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12
Noter	13

Foreningen

E/F Skodsborg Strandvej 225-227
Skodsborg Strandvej 225-227
2940 Skodsborg

Telefon: 70 30 20 20
Hjemsted: Skodsborg
CVR-nr.: 16 57 88 35

Bestyrelse

Mette Jensen, formand
Torben Bjørk Nielsen
Jens Olivarius

Administrator

Advodan Glostrup / København & Lyngby Ejendomsadministration

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for E/F Skodsborg Strandvej 225-227.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den 4. april 2024

Administratoren

Advodan Glostrup / København & Lyngby Ejendomsadministration

Bestyrelsen

Mette Jensen
Formand

Torben Bjørk Nielsen

Jens Olivarius

Til medlemmerne i E/F Skodsborg Strandvej 225-227

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Skodsborg Strandvej 225-227 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter foreningens vedtægter og samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender er rigtigt, det vil sige udarbejdet i overensstemmelse foreningens vedtægter og samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

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 erklæringens 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 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 anvendt regnskabspraksis samt begrænsning i distribution og anvendelse

Vii henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet udarbejdes efter foreningens vedtægter og samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven, og ikke efter en regnskabsmæssig begrebsramme med et generelt formål. Som heraf følge kan regnskabet være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for ejerforeningens beboer og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.

Ejerforeningen har i resultatopgørelsen, balancen og i tilhørende noter opdelt ejerforeningensposter for de to ejendomme 225 og 227 som sammenligningstal. Denne fordeling har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, balancen og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der er rigtigt, det vil sige uden væsentlige fejl og mangler, i overensstemmelse med foreningens vedtægter og samt dansk regnskabspraksis for foreninger. 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.

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 erklæring 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, samt 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 erklæring 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 erklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften
- 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.

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.

Søborg, den 4. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Alsted

Statsaut. revisor

Note	Ikke revideret	Ikke revideret	2023	2022
	fordeling 227 DKK	fordeling 225 DKK	DKK	DKK
Indbetalinger	929.547	781.260	1.710.807	1.392.936
Vaskeriindtægter	8.253	0	8.253	4.128
Indtægter i alt	937.800	781.260	1.719.060	1.397.064
1 Forbrugsafgifter	-119.361	-52.670	-172.031	-257.859
2 Reparation og vedligeholdelse	-418.907	-71.023	-489.930	-370.215
3 Øvrige ejendomsomkostninger	-150.147	-171.830	-321.977	-324.816
4 Administrationsomkostninger	-74.090	-114.547	-188.637	-273.489
Andre eksterne omkostninger i alt	-762.505	-410.070	-1.172.575	-1.226.379
Resultat før finansielle poster	175.295	371.190	546.485	170.685
Andre finansielle omkostninger	-700	140	-560	-1.209
Finansielle poster i alt	-700	140	-560	-1.209
Årets resultat	174.595	371.330	545.925	169.476

Forslag til resultatdisponering

Hensættelse til vedligeholdelse	317.871	79.200	397.071	0
Anvendt i året	-163.434	0	-163.434	0
Overført til foreningskapital	20.158	292.130	312.288	169.476
I alt	174.595	371.330	545.925	169.476

Note	AKTIVER		Ikke revideret	Ikke revideret	31.12.23	31.12.22
			fordeling 227	fordeling 225	DKK	DKK
			DKK	DKK		
	Andre tilgodehavender	39.375	16.151	55.525	14.303	
	Tilgodehavender i alt	39.375	16.151	55.525	14.303	
	Likvide beholdninger	751.103	851.907	1.603.010	387.357	
	Omsætningsaktiver i alt	790.478	868.058	1.658.535	401.660	
	Aktiver i alt	790.478	868.058	1.658.535	401.660	

		Ikke revideret		31.12.23	31.12.22
		fordeling 227	fordeling 225		
Note		DKK	DKK	DKK	DKK
PASSIVER					
	Foreningskapital	-56.394	420.197	363.804	130.717
	Hensættelse til vedligeholdelse	154.437	158.400	312.837	0
	Mellemregning 225/227	-5.261	5.261	0	0
5	Egenkapital i alt	92.782	583.858	676.641	130.717
	Hensat til matrikelopdeling	105.847	112.394	218.241	125.000
	Hensatte forpligtelser i alt	105.847	112.394	218.241	125.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.069	102.754	240.821	145.943
	Varmeregnskab	453.780	69.052	522.832	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	591.849	171.806	763.653	145.943
	Gældsforpligtelser i alt	591.849	171.806	763.653	145.943
	Passiver i alt	790.478	868.058	1.658.535	401.660

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

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

RESULTATOPGØRELSE**Opstillingsform**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at ejerforeningsbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. balancedagen.

Alle væsentlige omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. balancedagen.

Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand.

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Årets resultat er fordelt ud fra det af administrator udarbejdede fordelingsregnskab. I dette regnskab fordeles omkostninger ud fra den i vedtægterne fastsatte fordelingsnøgle i mellem ejergruppe 1 og 2 for såvidt angår fællesomkostninger. Øvrige omkostninger henføres til den ejergruppe, som omkostningen vedrører.

Hensættelser til vedligeholdelse og anvendelse heraf indregnes via resultatdisponeringen i en særlig post på egenkapitalen.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes beløb reserveret til matrikelopdeling.

Gældsforpligtigelser

Gæld værdiansættes til nominel værdi.

	Ikke revideret fordeling 227 DKK	Ikke revideret fordeling 225 DKK	2023 DKK	2022 DKK
1. Forbrugsafgifter				
Renovation	11.456	12.164	23.620	19.430
Vand	76.952	24.112	101.064	138.646
El og gas	27.807	9.190	36.997	92.283
Rottebekæmpelse	3.146	7.204	10.350	7.500
I alt	119.361	52.670	172.031	257.859

2. Reparation og vedligeholdelse

VVS	29.474	4.828	34.302	22.037
Snedker	38.744	4.400	43.144	0
Elektriker	909	0	909	65.298
Varmeanlæg	5.881	12.453	18.334	114.729
Kloak	0	0	0	2.095
Gartner m.v.	37.242	5.043	42.285	44.193
Tageftersyn	17.800	0	17.800	0
Låseservice	2.084	0	2.084	20.024
Elevatorservice	11.683	26.159	37.842	42.674
Diverse vedligeholdelse	1.727	10.784	12.511	59.165
Henlæggelse vedrørende kloak m.v	156.978	0	156.978	0
Anden vedligeholdelse	50.761	7.356	58.117	0
Dørtelefoner, nyt system	65.624	0	65.624	0
I alt	418.907	71.023	489.930	370.215

3. Øvrige ejendomsomkostninger

Ejendomsservice	55.250	79.715	134.965	126.069
Snerydning	4.000	4.700	8.700	10.500
Andel Varmeudgifter	0	0	0	4.092
Forsikring	82.325	87.415	169.740	152.540
Kabel-tv	8.572	0	8.572	7.880
Andre abonnemeter	0	0	0	23.390
Diverse	0	0	0	345
I alt	150.147	171.830	321.977	324.816

	Ikke revideret fordeling 227 DKK	Ikke revideret fordeling 225 DKK	2023 DKK	2022 DKK
--	---	---	-------------	-------------

4. Administrationsomkostninger

Telefon og telefaks	2.881	23.337	26.218	16.911
Porto og gebyrer	8.118	0	8.118	6.560
Revisorhonorar	10.885	11.715	22.600	20.475
Administrationshonorar	52.700	69.950	122.650	103.485
Advokat og rådgivning	-21.660	0	-21.660	93.770
Varmeregnskab	7.321	9.545	16.866	15.867
Anden konsulentbistand	4.250	0	4.250	14.250
Øvrige omkostninger	9.596	0	9.596	2.171
I alt	74.091	114.547	188.638	273.489

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Foreningskapital	Hensættelse til vedligeholdelse	Mellemregning 225/227
-------------	------------------	------------------------------------	--------------------------

227 Egenkapitalopgørelse 01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23	-76.552	0	-73.378
Forslag til resultatdisponering	20.158	317.871	0
Anvendt i året	0	-163.434	0
Årets bevægelser	0	0	68.117
Saldo pr. 31.12.23	-56.394	154.437	-5.261

225 Egenkapitalopgørelse 01.01.23 - 31.12.23

Saldo pr. 01.01.23	207.267	0	73.378
Regulering tidligere år	-79.200	79.200	0
Forslag til resultatdisponering	292.130	79.200	0
Anvendt i året	0	0	0
Årets bevægelser	0	0	-68.117
Saldo pr. 31.12.23	420.197	158.400	5.261