

**E/F Peter Fabers Gade 24-30
Peter Fabers Gade 24-30
2200 København N**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2022 - 31.12.2022

53. regnskabsår

CVR. Nr.: 18 44 27 79

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten.....	9-10
Fordeling af fællesbidrag og resultat.....	11-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: E/F Peter Fabers Gade 24-30
Peter Fabers Gade 24-30
2200 København N

Bestyrelse: Mads Aaris Formand
Holger Rasmussen
Mikkel Rasmussen
Selma Ising
Ingo Jensen

Suppleant: Carl Astrup

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Øvrige Der er i de enkelte ejerlejligheder tinglyst ejerpantebreve fra kr 10.000 til kr 46.000, dog er der i kældre og loftrum tinglyst mindre ejerpantebreve. Ved ejerskifte forhøjes de oprindelige ejerpantebreve.
De tinglyste fordelingstal stammer de to oprindelige ejendomme, hvorfor foreningen anvender det vedtægtsbestemte fordelingstal på 3200, heri indgår foreningens egne kældre/loft.

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2022 for Ejerforeningen Peter Fabers Gade 24-30.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/8/2023

Administrator:

Heidi-Gry Jaqué
Boligexperten Administration A/S

København, den 30/8/2023

Bestyrelse:

Mads Aaris
Formand

Holger Rasmussen

Mikkel Rasmussen

Selma Ising

Ingo Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i E/F Peter Fabers Gade 24-30

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Peter Fabers Gade 24-30 for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

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 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne. 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 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.

Frederiksberg, den 30/8/2023

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Peter Fabers Gade 24-30 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer

Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag, dvs at fællesbidraget for foreningens egne lejligheder er medtaget.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (kældre og loft) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og afregninger fra medlemmerne.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2021 i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		849.999	850	850
Indtægter vaskeri.....		35.500	36	36
Indtægter internet.....		40.800	41	41
Kælder/loftleje.....		23.420	24	24
Øvrige indtægter.....		10.443		0
Indtægter.....		960.162	951	951
Udgifter				
Vandafgifter.....		97.543	100	100
Dagrenovation.....		102.169	102	84
Vicevært og renholdelse.....	1	81.968	66	71
Gårdlavet Guldpeters Mølle.....		27.752	28	28
Forsikringer.....		71.786	72	70
Elektricitet.....		65.769	60	39
Vedligeholdelse, løbende.....	2	120.965	100	65
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	350.353	550	120
Foreningsomkostninger mv.....	4	238.939	221	200
Udgifter.....		1.157.244	1.299	776
Primært driftsresultat.....		-197.082	-348	175
Finansieringsposter:				
Bankrenteudgifter (negative renter).....		-5.545	-5	-5
Årets resultat.....		-202.627	-353	170
Resultatdisponering				
Overført til næste år.....		-202.627	-353	170
Disponeret i alt.....		-202.627	-353	170

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Kældre og loft, egne nr 28, 125 og 130 off. vurdering kr 596.000.....	5	500	1
Tilgodehavende fællesbidrag og varme.....		0	1
Forudbetalte omkostninger.....		54.100	52
Danske Bank, driftskonto.....		563.630	755
AKTIVER.....		618.230	808
PASSIVER			
Saldo pr. 1.1.2022.....		757.507	848
Nedskrivning af egne lokaler, jfr GF 18/5/2021.....		0	-596
Ophævelse af hensættelser/grundfond, jfr GF 18/5/2021.....		0	335
Årets resultat.....		-202.627	170
EGENKAPITAL.....		554.880	758
Skyldige omkostninger.....	7	30.944	26
Forudbetalte medlemsbidrag.....		12.505	14
Mellemregning administrator.....		0	0
Varmeregnskab, igangværende.....	6	19.901	10
Kortfristede gældsforpligtelser.....		63.350	50
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		63.350	50
PASSIVER.....		618.230	808

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2021 i tkr.
Vicevært og renholdelse:	1			
Viceværtsløn.....		22.551	23	28
Ejendomsservice, trappevask.....		44.552	43	43
Skadedyrsbekæmpelse - rottespærre mv.....		14.865		0
		81.968	66	71
Vedligeholdelse, løbende:	2			
Blikkenslager.....		11.150		10
Maler og maling.....		0		0
Elektriker og lyskilder.....		62.007		5
Låseservice.....		860		18
Centralvarmeanlæg.....		3.648		17
Vaskeriudgifter.....		0		15
Udgifter ved vandskade hos ejer - dækket af EF.....		43.300		0
Budgetpost.....			100	
		120.965	100	65
Vedligeholdelse, planlagt	3			
Køb 2 vaskemaskiner og 2 tørretumblere - GF 20/10.....		0		120
Omfangsdræn.....		350.353	375	0
Renovering køkkentrapper.....		0	175	0
		350.353	550	120
Foreningsomkostninger:	4			
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	15
Administrationshonorar.....		62.715	63	61
Advokathonorar.....		32.125		0
Varmeregnskabshonorar.....		12.508	15	12
Formandshonorar.....		27.500	28	28
Ejendomsskat, egne.....		3.444	3	3
Teoretisk fællebidrag egne lejligheder.....		24.703	25	25
Varmeforbrug, fælles.....		12.191	17	11
Møde- og generalforsamling.....		2.314	10	1
Internet, fiber 1/1 Gbps.....		38.328	38	37
Kontohold, porto, Nets og gebyrer.....		8.111	8	7
		238.939	221	200

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Kældre og loft, egne nr 28, 125 og 130 off. vurd. kr 596.000	5		
Kostpris pr. 1.1.2022.....		500	1
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2022.....		500	1
Opskrivninger pr. 1.1.2022 beregnet.....		0	596
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	-596
Opskrivninger pr. 31.12.2022.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022.....		500	1
Offentlige vurderinger pr 1/10/2020:			
Nr 28, Peter Fabersgade 24, 6 sal, fordelingstal 44 - købt 1/1/1996 kr 0		270.000	270
Nr 125, Peter Fabersgade 30, kld. 2, fordelingstal 5 - købt 1/10/1992 kr 500		56.000	56
Nr 130, Peter Fabersgade 28, 6 sal, fordelingstal 44 - købt 1/7/1996 kr 0		270.000	270
		596.000	596
Varmeregnskab	6		
Indbetalt a conto.....		236.601	237
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		198.587	204
Energimærker, der afskrives.....		18.113	23
		19.901	10
Skyldige omkostninger:	7		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15
Dahl Service, ejendomsservice.....		3.877	4
Skyldig a-skat mv.....		12.067	0
Afsat bestyrelsesgodtgørelse - indtægtsført i år 2022.....		0	8
Øvrig gældposter.....		0	0
		30.944	26

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Fordeling af fællesbidrag og resultat

Ejernr	Adresse	Fordeling- tal	Saldo pr 1.1.2022	Korrektion EF-andel	Andel i udgifter	Fællesbidrag Ordinære	Saldo pr 31.12.2022
1	Nr 26, st.	65	15.285		-21.381	17.266	11.170
2	Nr 26, 1. tv.	65	15.288		-21.381	17.266	11.172
3	Nr 26, 1. th.	65	15.289		-21.381	17.266	11.173
4	Nr 26, 2. tv.	65	15.291		-21.381	17.266	11.175
5	Nr 26, 2. th.	65	15.288		-21.381	17.266	11.172
6	Nr 26, 3. tv.	65	15.287		-21.381	17.266	11.171
7	Nr 26, 3. th.	65	15.283		-21.381	17.266	11.167
8	Nr 26, 4. tv.	65	15.279		-21.381	17.266	11.163
9	Nr 26, 4. th.	65	15.284		-21.381	17.266	11.168
10	Nr 26, 5. tv.	65	15.278		-21.381	17.266	11.162
11	Nr 26, 5. th.	65	15.279		-21.381	17.266	11.163
12	Nr 24, st.	147	35.518		-48.355	39.047	26.210
13	Nr 24, 1. tv.	65	15.278		-21.381	17.266	11.162
14	Nr 24, 1. th.	65	15.289		-21.381	17.266	11.173
15	Nr 24, 2.	65	15.287		-21.381	17.266	11.171
16	Nr 24, 2. - 15	65	15.287		-21.381	17.266	11.171
17	Nr 24, 3. tv.	65	15.288		-21.381	17.266	11.172
18	Nr 24, 3. th.	65	15.287		-21.381	17.266	11.171
19	Nr 24, 4. tv.	65	15.291		-21.381	17.266	11.175
20	Nr 24, 4. th.	130	30.571		-42.763	34.531	22.339
21	Nr 24, 5. tv.	65	15.827		-21.381	17.266	11.711
22	vedr nr 20						
23	Nr 26, kl 1. - 1	11	2.587		-3.618	2.922	1.890
24	Nr 26, kl 2. - 12	12	2.900		-3.947	3.188	2.140
25	Nr 24, kl 3. - 15	11	2.586		-3.618	2.922	1.890
26	Nr 24, kl 4. - 17	4	941		-1.316	1.062	687
27	Nr 24, kl 5. - 17	6	1.411		-1.974	1.594	1.031
28	Nr 24, 6 - tilhører EF	44	10.391		-14.474	11.688	7.605

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Fordeling af fællesbidrag og resultat

Ejernr	Adresse	Fordeling- tal	Saldo pr 1.1.2022	Korrektion EF-andel	Andel i udgifter	Fællesbidrag Ordinære	Saldo pr 31.12.2022
1+24	Nr 30, st.	92	21.637		-30.263	24.438	15.811
2	Nr 30, 1. tv.	65	15.287		-21.381	17.266	11.171
3	Nr 30, 1. th.	65	15.287		-21.381	17.266	11.171
4	Nr 30, 2. tv.	65	15.287		-21.381	17.266	11.171
5	Nr 30, 2. th.	65	15.285		-21.381	17.266	11.169
6	Nr 30, 3. tv.	65	15.292		-21.381	17.266	11.176
7	Nr 30, 3. th.	65	15.292		-21.381	17.266	11.176
8	Nr 30, 4. tv.	65	15.286		-21.381	17.266	11.170
9	Nr 30, 4. th.	65	15.142		-21.381	17.266	11.026
10	Nr 30, 5. tv.	65	15.292		-21.381	17.266	11.176
11	Nr 30, 5. th.	65	13.778		-21.381	17.266	9.662
12	Nr 28, st. tv.	65	15.279		-21.381	17.266	11.163
13+15+28	Nr 28, st. th.	134	34.820		-44.079	35.594	26.335
14	Nr 28, 1. tv.	65	15.292		-21.381	17.266	11.176
15	vedr nr 13						
16	Nr 28, 2. tv.	65	14.989		-21.381	17.266	10.873
17	Nr 28, 2. th.	65	15.291		-21.381	17.266	11.175
18	Nr 28, 3. tv.	65	14.989		-21.381	17.266	10.873
19	Nr 28, 3. th.	65	15.291		-21.381	17.266	11.175
20	Nr 28, 4. tv.	65	15.291		-21.381	17.266	11.175
21	Nr 28, 4. th.	65	15.280		-21.381	17.266	11.164
22	Nr 28, 5. tv.	65	15.292		-21.381	17.266	11.176
23	Nr 28, 5. th.	65	17.439		-21.381	17.266	13.323
24	Nr 30, kl 1. vedr nr 1						
25	Nr 30, 2 - tilhører EF	5	1.186		-1.645	1.328	869
26	Nr 30, kl 3.	5	1.177		-1.645	1.328	860
27	Nr 28, kl 1.	15	3.541		-4.934	3.984	2.591
28	Nr 28, kl 2. - 13						
29	Nr 29, kl 3. - 21	5	1.175		-1.645	1.328	859
30	Nr 28, 6 - tilhører EF	44	10.440		-14.474	11.688	7.654
		3.200	757.507	0	-1.052.626	849.999	554.880

Fællesbidragene er vist efter opkrævninger uagtet at enkelte lejligheder er separat tinglyst.