

# Ejerforeningen Ågrunden

v/ DreistStorgaard Advokater A/S  
Garnisonsvej 2, 4700 Næstved

CVR-nr. 41 46 43 56

## Årsrapport 2022

Godkendt på generalforsamlingen den 27. marts 2023

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

FORENINGSOPLYSNINGER.....	1
BESTYRELSENS PÅTEGNING.....	2
REVISORS PÅTEGNING.....	3
RESULTATOPGØRELSE.....	4
BALANCE.....	5
NOTER.....	6-9

## FORENINGSOPLYSNINGER

### Foreningen

Ejerforeningen Ågrunden  
c/o DreistStorgaard Advokater A/S  
Hjemsted: Køge  
CVR-nr.: 41 46 43 56

### Bestyrelse

Hans Christian Enevold, formand  
Vibeke Dalsten  
Jens Ravn Nyborg  
Niels Benn  
Hans Henrik Manfeld Jørgensen  
Torben Lind

### Intern revisor

Søren Windahl

### Administrator

DreistStorgaard Advokater A/S  
Garnisonsvej 2, 4700 Næstved

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og aflagt regnskabet for årsregnskabet 2022 for Ejerforeningen Ågrunden.

Årsrapporten er aflagt efter gældende regnskabsbestemmelser samt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

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

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

Periodens resultat er et overskud på 44.690 kr. som indstilles overført til egenkapitalens udisponerede reserver.

Overskuddet fremkommer efter der er foretaget henlæggelse af 100.000 kr. til fremtidige vedligeholdelse.

Desuden har bestyrelsen med baggrund i generalforsamlingen 2022s bemyndigelse til at iværksætte beplantningsplanens fase 2, sat denne i gang i november 2022 ud fra en vurdering af at dette var hensigtsmæssigt og forsvarligt. Som konsekvens her af indgår denne med en omkostning på 45.906 kr. i regnskabet for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8/2-2023

### Administrator

DreistStorgaard Advokater A/S  
Som dirigent og referent

### Bestyrelsen

\_\_\_\_\_  
Hans Christian Enevold  
Formand

\_\_\_\_\_  
Vibeke Dalsten

\_\_\_\_\_  
Jens Ravn Nyborg

\_\_\_\_\_  
Niels Benn

\_\_\_\_\_  
Hans Henrik Manfeld Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Torben Lind

## REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har stikprøvevis gennemgået Ejerforeningens bilag og foretaget afstemning af udvalgte statusposter, primært til eksternt materiale.

Gennemgangen og de foretagne afstemninger gav ingen anledning til bemærkninger.

Søren Windahl  
Køge, den 8/2-2023

## RESULTATOPGØRELSE

### 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

<u>Note</u>	<u>Budget 2022</u>	<u>Realiseret 2022</u>	<u>Realiseret 2020/2021</u>
<b><u>INDTÆGTER</u></b>			
Medlemsbidrag, ejere	609.875	609.875	740.450
Medlemsbidrag, Parkeringslaug	10.000	10.000	12.500
P-plads handicap plads	2.725	2.727	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>622.600</b>	<b>622.602</b>	<b>752.950</b>
<b><u>FORENINGENS DRIFTSUDGIFTER</u></b>			
Varme fællesarealer		2.468	
Renovation	99.000	87.097	95.479
Elforbrug	-	3.989	11.167
Forsikringer	1 40.000	44.769	26.132
Elevatorer	2 38.000	32.525	67.455
Ejendomsservice	3 142.563	118.507	78.261
Løbende vedligeholdelse	4 36.000	33.800	28.832
Rengøring af container		5.975	
Diverse omkostninger	5 12.725	7.976	
Beplantning Fase 2	6	45.906	
<b>Foreningens driftsudgifter i alt</b>	<b>368.288</b>	<b>375.033</b>	<b>307.326</b>
<b><u>ADMINISTRATIONSUDGIFTER</u></b>			
Ejendomsadministration	7 66.000	55.750	82.000
Vand- og varmeregnskaber	14.000	870	14.000
Rådgiverhonorar	8 40.000	39.791	21.829
Medlemsbidrag, Parkeringslauget		1.800	3.409
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	10.000	1.198	1.320
Repræsentation		545	
Hjemmeside	2.000	1.484	
Bankomkostninger, porto og øvrige gebyrer	5.500	3.182	2.710
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>137.500</b>	<b>102.879</b>	<b>125.268</b>
<b><u>HENSÆTTELSE</u></b>			
Hensættelse til vedligeholdelse	100.000	100.000	87.500
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>87.500</b>
Resultat før finansielle poster	<b>16.812</b>	<b>44.690</b>	<b>232.856</b>
<b><u>FINANSIELLE POSTER</u></b>			
Renteudgifter, bank	-	-	-
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>16.812</b>	<b>44.690</b>	<b>232.856</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Forbrugsregnskaber	11		155.923
Periodeafgrænsningspost			13.621
Andre tilgodehavender	9	9.218	72.781
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>9.218</b>	<b>242.325</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Danske Bank		598.251	141.116
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>598.251</b>	<b>141.116</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>607.469</b>	<b>383.442</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	10		
Primo		320.356	
Overført resultat		44.690	232.856
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<b>365.046</b>	<b>232.856</b>
Reserveret til tryghedspakke		100.000	
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse			87.500
Anvendt reserve tryghedspakke 2022	-	85.308	
Generalforsamlingsbestemte reserver		<b>14.692</b>	<b>87.500</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>379.738</b>	<b>320.356</b>
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>			
Forbrugsregnskaber	11	105.899	
Skyldige omkostninger	12	121.831	63.086
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>		<b>227.731</b>	<b>63.086</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>227.731</b>	<b>63.086</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>607.469</b>	<b>383.442</b>

## NOTER

### 1. Forsikringer

Ejendomsforsikring  
Bestyrelsesansvarsforsikring

**I alt**

<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
44.277	25.804
491	328
<b>44.769</b>	<b>26.132</b>

### 2. Elevatorer

Lovpligtige eftersyn  
Reparationer og ud kald

**I alt**

<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
17.315	22.605
15.211	44.850
<b>32.525</b>	<b>67.455</b>

### 3. Ejendomsservice

Rengøring indvendig  
Fejning af trappeskakt  
Trappevask  
Vinduespolering  
Udvendig renholdelse  
Pleje af grønt område  
Snerydning

**I alt**

<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
10.600	
3.605	5.250
28.953	25.313
34.632	2.844
406	10.063
36.205	25.781
4.106	9.011
<b>118.507</b>	<b>78.261</b>

### 4. Løbende vedligeholdelse

Vinduer  
VVS  
Vand- og varmeanlæg  
Porttelefon / nøgler  
Rep. af opgangsdør  
Skilte  
Øvrige vedligeholdelse

**I alt**

<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
2.921	
4.677	22.384
22.191	
2.971	2.885
	1.213
	1.769
1.040	582
<b>33.800</b>	<b>28.832</b>

### 5. Diverse omkostninger

Skilte  
Haveredskaber  
Bog, afløbsinstallationer  
Udlægning af strandsand

**I alt**

<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
1.920	
337	
725	
4.994	
<b>7.976</b>	<b>-</b>



## NOTER

### **6. Beplantning Fase 2**

Bestyrelsen har med afsæt i generalforsamlingen 2022s bemyndigelse til at iværksætte beplantningsplanens fase 2, sat denne i gang i november 2022 ud fra en vurdering af at dette var hensigtsmæssigt og forsvarligt.

### **7. Ejendomsadministration**

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
Faste ydelser	51.000	62.500
Særskilte ydelser	-	9.500
Opstilling af regnskab	5.000	10.000
<b>I alt</b>	<b><u>55.750</u></b>	<b><u>82.000</u></b>

### **8. Rådgiverhonorar**

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
Arkitektfirmaet Per Svendsen, fællesarealer	11.666	15.791
Kalmar, vedr. vedligeholdelsesplan mm.	28.125	
Thyme, beplantning		6.038
<b>I alt</b>	<b><u>39.791</u></b>	<b><u>21.829</u></b>

### **9. Andre tilgodehavender**

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
Parkeringslauget	9.318	13.295
DS gebyr	-	100
Medlemmer, ejendomsskat, rate 2 (år 2021)		59.487
<b>I alt</b>	<b><u>9.218</u></b>	<b><u>72.781</u></b>

## NOTER

### 10. Egenkapital

#### **Egenkapital primo 2022**

Udisponerede reserver	132.856
Reserveret til tryghedspakke	100.000
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse	87.500
<b>Egenkapital i alt primo</b>	<b>320.356</b>

#### **Egenkapital ultimo 2022**

##### **Udisponerede reserver**

Primo	132.856
Overført resultat 2022	44.690
Udisponerede reserver ultimo	<b>177.546</b>

##### **Reserveret til Tryghedspakke**

Primo	100.000
Anvendt til tryghedspakke i 2022 (note 13)	85.308
Reservation ultimo	<b>14.692</b>

##### **Reserveret til fremtidig vedligeholdelse**

Primo	87.500
Hensat i året jf. budget	100.000
Reservation ultimo	<b>187.500</b>

#### **Egenkapital i alt**

**379.738**

### 11. Forbrugsregnskaber

	<u>2022</u>		<u>2020/21</u>
Vandudgifter	114.426		144.793
Aconto vand, opkrævet medlemmer	-	136.950	-
Varmeudgifter	194.024		274.081
Aconto varme, opkrævet medlemmer	-	277.400	-
<b>I alt</b>	<b>-</b>	<b>105.899</b>	<b>-</b>
		<b>155.923</b>	

## NOTER

### 12. Skyldige omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
SEAS-NVE		2.934
Ista		14.000
KLAR Forsyning		22.721
DreistStorgaard Advokater	10.775	9.775
Kalmar	28.125	
Carsten Lilja Ejendomsservice	5.413	5.469
Forudbetaling, medlemmer	6.275	2.369
Køge Kommune		5.818
Dragenberg Træ & Haveservice	45.906	
Afsat Køge fjernvarme december	21.760	
Arkitektfirmaet Per Nordahl Svendsen ADA	3.577	
<b>I alt</b>	<b><u>121.831</u></b>	<b><u>63.086</u></b>

### 13. Anvendt til tryghedspakke

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
Dragenberg, opsætning af hegn/beplantning	33.094	
Dragenberg, rep. Af pvc rør	3.281	
Ishøj Hegn, støjhegnsudfyldning	43.789	
Dragenberg, beplantning	5.144	-
<b>I alt</b>	<b><u>85.308</u></b>	<b><u>-</u></b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Camilla Diana Bjerg Nygaard

DreistStorgaard Advokater A/S CVR: 32300456

Administrator/referent

På vegne af: DreistStorgaard Advokater A/S

Serienummer: 8bf44a52-2b23-4ff7-af88-b934cbc9ae1f

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-03 12:13:15 UTC



## Jens Ravn Nyborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2f689153-ef32-425d-8d15-df8e0b917531

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-04-03 12:25:59 UTC



## Hans Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:28896123-RID:46272510

IP: 87.62.xxx.xxx

2023-04-03 12:54:58 UTC



## Hans Christian Enevold

Bestyrelsesformand

Serienummer: fa1c9934-c4c5-4727-9318-f001956a6931

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-04-03 18:28:32 UTC



## Niels Benn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cb9d5ac0-8d4c-4dec-ad94-611b9e2f69c8

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-04-04 19:05:41 UTC



## Torben Leo Lind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Køge Borger- og Haandværkerforening

Serienummer: bb29e3fd-54b4-4707-a990-722c14d14d8a

IP: 131.164.xxx.xxx

2023-04-05 08:53:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: PTLID3-QDYJY-MQKXB-KBQI4-HF50P-FTPT1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Vibeke Dalsten

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-896807580905

IP: 213.83.xxx.xxx

2023-04-05 13:10:47 UTC

NEM ID 

## Dines Sigurd Bagenkop Sommer

### Dirigent

På vegne af: DreistStorgaard Advokater A/S

Serienummer: CVR:32300456-RID:19005200

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-18 06:37:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PTLID3-QDYJY-MQKXB-KBQI4-HF50P-FTPT1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>