

E/F Ved Volden

Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr. 15 22 73 97

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Ejerforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10 - 11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 22

Ejerforeningen

E/F Ved Volden
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Hjemsted: København
CVR-nr.: 15 22 73 97
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Peter Lorentz Nielsen
Jørgen Christensen
Kirstine Harbou
Frank Bogaerdt

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Telefon: 33 33 82 82
CVR-nr: 29 80 32 50

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for E/F Ved Volden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. november 2023

Bestyrelse

Peter Lorentz Nielsen
Formand

Jørgen Christensen

Kirstine Harbou

Frank Bogaerd

Som administrator i E/F Ved Volden skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23.

København, den 2. november 2023

Administrator

Anne-Sofie Nielsen

CEJ Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i E/F Ved Volden**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Ved Volden for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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 ejerforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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 giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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.

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 ejerforeningens 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 ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplys-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ninger 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 ejerforeningen 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 2. november 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er at eje og drive ejerforeningen E/F Ved Volden.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.10.22 – 30.09.23 udviser et resultat på DKK 0 mod DKK 3.448.436 sidste år for tiden 01.10.21 - 30.09.22.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23	Ikke revideret budget 2022/23	2021/22	
	DKK	DKK	DKK	
	Opkrævet ejerforeningsbidrag	7.515.105	7.511.164	7.296.222
1	Lejeindtægt	569.802	530.000	606.087
	Vaskeriindtægter	0	0	150
	Andre indtægter	41.000	0	104.601
	Parkeringsafgifter	6.298	20.000	11.630
	Indtægter i alt	8.132.205	8.061.164	8.018.690
2	Vedligeholdelse, løbende	-940.044	-950.000	-754.491
3	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.055.475	-4.005.000	-841.374
4	Forsikringer	-206.911	-200.000	-202.700
5	Forbrugsafgifter	-1.052.021	-952.500	-865.909
6	Renholdelse	-946.065	-820.800	-757.860
7	Øvrige ejendomsomkostninger	-106.767	-141.000	-226.930
8	Administrationsomkostninger	-582.942	-747.350	-616.307
9	Øvrige foreningsomkostninger	-240.000	-240.000	-240.000
	Omkostninger i alt	-8.130.225	-8.056.650	-4.505.571
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.980	4.514	3.513.119
	Resultat før finansielle poster	1.980	4.514	3.513.119
10	Finansielle omkostninger	-1.980	0	-64.683
	Finansielle poster i alt	-1.980	0	-64.683
	Årets resultat	0	4.514	3.448.436

	2022/23	Ikke revideret budget 2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	0	4.514	3.448.436
Overført til "Overført resultat" i alt	0	4.514	3.448.436
I alt	0	4.514	3.448.436

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Tilgodehavende hos beboere	14.518	17.965
11	Andre tilgodehavender	3.368.304	4.048.875
	Periodeafgrænsningsposter	353.486	281.174
	Tilgodehavender i alt	3.736.308	4.348.014
	Likvide beholdninger	7.439.344	11.685.084
	Omsætningsaktiver i alt	11.175.652	16.033.098
	Aktiver i alt	11.175.652	16.033.098

PASSIVER		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
	Grundfond	1.200.000	960.000
	Overført resultat	0	3.448.440
	Egenkapital før andre reserver	1.200.000	4.408.440
	Henlæggelser til vedligeholdelse	4.968.726	6.519.009
12	Hensat til drift af vaskeri	308.257	160.321
	Henl. Butiksvinduer Vestergård Møbler	500.000	500.000
	Andre reserver i alt	5.776.983	7.179.330
	Egenkapital i alt	6.976.983	11.587.770
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.322.774	3.916.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	170.242	120.069
13	Anden gæld	705.653	408.568
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.198.669	4.445.328
	Gældsforpligtelser i alt	4.198.669	4.445.328
	Passiver i alt	11.175.652	16.033.098

14 Eventualforpligtelser

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Lejeindtægt			
Lejeindtægt pulterrum	120.528	110.000	127.251
Lejeindtægter p-pladser	492.420	420.000	498.645
Tomgang, parkering mv.	-39.150	0	-9.960
Tomgang, kælder	-3.996	0	-9.849
I alt	569.802	530.000	606.087

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	11.154	0	0
Ventilationsanlæg	5.625	0	0
Teknisk bistand	7.500	0	0
Porte og porttelefoner	0	0	6.837
Småanskaffelser	8.563	0	15.497
Murer	41.663	0	5.974
Tømrer	10.849	0	5.000
Forsikringssag, selvrisiko	0	0	7.500
Blikkenslager og VVS	414.489	0	125.052
Varmeanlæg	26.572	0	16.178
Elektriker	74.905	0	48.539
Kloak	95.334	0	53.199
Have- og gårdanlæg	25.325	0	127.903
Drift af maskiner	22.500	0	12.826
Låseservice	81.389	0	40.951
Elevator	62.558	0	189.147
Udvendig vedligeholdelse	10.839	0	97.726
Indvendig vedligeholdelse	40.779	0	2.162
Budget		950.000	
I alt	940.044	950.000	754.491

	2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	2021/22 DKK
3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Istandsættelse af fløj	4.847.627	5.300.000	612.064
Igangsatte arbejder	0	0	152.594
Uforudsete udgifter	452.723	400.000	0
El infrastruktur	0	770.000	11.779
Diverse opgaver	22.500	200.000	0
Vedligeholdelse af tag	504.157	480.000	0
Sikring af rygsten i vinkelfløj	1.164.923	2.000.000	0
Istandsættelse opgange	176.372	150.000	0
Kloakker, 3. fase inkl. asfalt	1.195.950	1.170.000	64.937
Elevatorprojekt, renovering	663.035	1.000.000	0
Renovering af garager, E/F andel	26.913	35.000	0
Anvendt hensat fremtidig vedligeholdelse	-4.998.725	-7.500.000	0
I alt	4.055.475	4.005.000	841.374

	2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	---	----------------

4. Forsikringer

Forsikringer	206.911	200.000	202.700
I alt	206.911	200.000	202.700

5. Forbrugsafgifter

El	338.218	250.000	209.646
Vand	339.794	400.000	351.244
Andre udgifter	1.181	0	2.446
Renovation m.v.	372.828	302.500	302.573
I alt	1.052.021	952.500	865.909

	2022/23 DKK	Ikke revideret budget 2022/23 DKK	2021/22 DKK
6. Renholdelse			
Løn til vicevært	342.067	303.000	287.202
ATP og andre omkostninger til social sikring	5.264	5.000	4.727
Pension	1.867	0	0
Løntilskud og lønrefusioner	-17.919	0	0
Forsikringer, ejd. funktionærer	0	5.000	0
Andre udgifter, ejd. funktionærer	0	2.200	0
Løn til vicevært m.v. i alt	331.279	315.200	291.929
Viceværtsservice	187.013	75.000	51.188
Trappevask	322.485	315.000	311.114
Vinduespolering	3.006	10.000	7.838
Drift af maskiner	6.531	0	10.074
Graffitifjernelse	52.656	52.000	50.005
Snerydning	2.936	15.000	0
Renholdelse fortov	32.010	35.100	31.076
Diverse	5.718	0	1.395
Skorstensfejning	2.431	3.500	3.241
Renholdelse i alt	614.786	505.600	465.931
I alt	946.065	820.800	757.860

7. Øvrige ejendomsomkostninger

Abonnement, vaskeri	0	0	176
Internet	0	4.000	3.935
Abonnement, andre	30.124	40.000	30.254
Abonnement, elevatorservice og alarm	76.643	90.000	185.577
Varmecentral	0	7.000	6.988
I alt	106.767	141.000	226.930

	2022/23	Ikke revideret budget 2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK

8. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	9.436	4.000	4.685
Kontorartikler, porto m.v.	25.151	16.000	6.394
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	30.134	41.000	35.441
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	7.000	546
Administration	274.044	269.000	285.095
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.863	23.500	22.125
Varmeregnskabshonorar	60.023	34.000	5.463
Advokathonorar	1.550	50.000	9.375
Bankgebyr og andre gebyrer	19.556	20.000	19.551
Ejendomsinspektør, fast aftale	132.438	130.000	130.000
Teknisk rådgivning	0	150.000	68.497
Repræsentation	3.247	2.000	1.353
Andre administrationsomkostninger	1.500	850	27.782
I alt	582.942	747.350	616.307

9. Øvrige foreningsomkostninger

Indbetaling grundfond	240.000	240.000	240.000
I alt	240.000	240.000	240.000

10. Finansielle omkostninger

Renter, bankkonto	0	0	61.256
Renteomkostninger i øvrigt	1.980	0	3.427
Budget		0	
I alt	1.980	0	64.683

	30.09.23	30.09.22
	DKK	DKK

11. Andre tilgodehavender

Netværk pr. 01.10	3.569	1.663
Opkrævet acontonetværk	-323.499	-222.225
Afholdte udgifter til netværk	322.342	224.131
<hr/>		
Netværksregnskab pr. 30.09.23	2.412	3.569
<hr/>		
Andre tilgodehavender	3.119	128.397
Tilgodehavende hos garageejerne	40.000	0
Fælleslån vedr. altaner	3.322.773	3.916.909
<hr/>		
Øvrige andre tilgodehavender i alt	3.365.892	4.045.306
<hr/>		
I alt	3.368.304	4.048.875

12. Hensat til drift af vaskeri

Vaskeri pr. 01.10	160.322	164.425
Serviceabonnement	0	-27.042
El- og gasforbrug	0	-7.251
Vaskeriindtægter	186.874	75.765
Vedligeholdelse	-38.939	-45.576
<hr/>		
Vaskeri pr. 30.09.23	308.257	160.321

	30.09.23 DKK	30.09.22 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.634.780	1.590.145
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.238.869	-1.253.045
Varmeregnskab i alt	395.911	337.100
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	25.589	7.283
ATP og andre sociale ydelser	1.041	852
Lønninger	0	-2
Pensionsbidrag	2.987	0
Feriepenge	181	214
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	29.798	8.347
Mellemregning med ejere	20.076	25.683
Øvrig anden gæld	259.868	37.438
Øvrig anden gæld i alt	279.944	63.121
Anden gæld, kortfristet i alt	705.653	408.568

14. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.23.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.