

**EJERFORENINGEN GYVELVEJ 3-5-7
CVR-nr. 10 49 99 09**

ÅRSRAPPORT

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 22. juni 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
 Årsrapport 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for regnskabsåret 1. januar 31. -december 2022 for Ejerforeningen Gyvelvej 3-5-7.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

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 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. juni 2023

Bestyrelse:

Nicolai Joachim Nymand Olsen
Formand

Pernille Bruhn
Bestyrelsesmedlem

Knud Musaeus
Bestyrelsesmedlem

Anja Kjær
Bestyrelsesmedlem

Anisa Wisniewski
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Ejerforeningen Gyvelvej 3-5-7 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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. 31. december 2022.

Roskilde, den 7. juni 2023

Administrator

Boelskifte Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til ejerne i Ejerforeningen Gyvelvej 3-5-7

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Gyvelvej 3-5-7 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger og 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Gyvelvej 3-5-7 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022, samt det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2023. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger og 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 eller 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

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 tilside-sættelse 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, 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.

Roskilde, den 7. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Gyvelvej 3-5-7 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Indtægter omfatter opkrævede bidrag fra medlemmer, samt indtægter fra vaskeri. Indtægterne hidrører fra regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen samt administrationsomkostninger.

BALANCEN

Tilgodehavende ejerne

Tilgodehavender fra ejerne er indregnet til kostpris og vedrører igangværende byggesag, som forventes konverteret til et fælleslån, når byggesagen er afsluttet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

<u>Note</u>	2022 kr.	Ej revideret budget 2022 kr.	Ej revideret budget 2023 kr.
Fællesbidrag	589.428	589.428	589.428
Vaskeriindtægter	15.910	12.000	12.000
Øvrige indtægter	7.338	0	0
Indtægter	612.676	601.428	601.428
Renovation	-74.506	-60.000	-75.000
Forsikringer	-110.259	-92.000	-100.000
Elforbrug	-27.952	-20.000	-35.000
Ejendomsservice	-88.061	-91.000	-93.000
Snerydning, vinduespolering mv.	-21.947	-40.000	-30.000
Antenneudgift	-1.376	-2.000	0
Renteudgifter	-6.684	-10.000	-5.000
1 Vedligeholdelse	-155.404	-100.000	-80.000
2 Foreningsudgifter	-20.637	-20.000	-20.000
3 Administrationsudgifter	-108.557	-100.000	-112.000
Omkostninger i alt	-615.382	-535.000	-550.000
Henlæggelser i alt	-55.000	-55.000	-55.000
Årets resultat	-57.706	11.428	-3.572

BALANCE 31. DECEMBER

Aktiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
11	Tilgodehavende ejerne	1.901.130	0
	Anlægsaktiver i alt	1.901.130	0
Omsætningsaktiver			
4	Mellemregning lejlighedsejere	258.798	301.328
5	Tilgodehavender	9.023	1.758
	Tilgodehavender i alt	267.821	303.086
6	Likvide beholdninger	1.258.683	2.101.318
	Omsætningsaktiver i alt	1.526.504	2.404.404
	Aktiver	3.427.634	2.404.404
Passiver			
Note		2022	2021
		kr.	kr.
7	Egenkapital	868.191	925.898
	Indestående i ejerforeningen	868.191	925.898
8	Henlæggelser i alt	1.075.000	1.020.000
Gældsforpligtelser			
9	Kreditorer	1.131.657	59.531
	Nordea 0724 230 423, anlægslån	258.798	301.328
10	Anden gæld	93.986	97.646
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.484.441	458.506
	Gældsforpligtelser i alt	1.484.441	458.506
	Passiver	3.427.634	2.404.404
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2022 kr.	Ej revideret budget 2022 kr.	Ej revideret budget 2023 kr.
1. Vedligeholdelse			
El-installatør	8.505		
Havevedligeholdelse	385		
Varmeanlæg	3.946		
Gård- og vejvedligeholdelse	43.061		
Snedker/Tømrer	22.323		
Tagreparation	6.250		
Murer	5.385		
Blikkenslager	725		
Skadedyrsbekæmpelse	2.154		
Diverse	62.671		
	155.404	100.000	80.000
2. Foreningsudgifter			
Varme- og vandudgifter i kælder	4.754		
Telefontilskud (bestyrelse)	12.600		
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	385		
Forsikringer øvrige	2.898		
	20.637	20.000	20.000
3. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	66.830		
Revision	16.500		
Målerpasning - varme og vand mv.	20.394		
Kontorhold	680		
Gebyrer	4.154		
	108.557	100.000	112.000

NOTER

4. Mellemregning lejlighedsejere

	<u>Renovering</u>
Primo	301.328
Renter og gebyr	17.193
Afdrag, 12 mdr.	-59.724
Ultimo	<u>258.798</u>

5. Tilgodehavender

	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavender	2.880	0
Restancer boligafgift	6.143	1.758
	<u>9.023</u>	<u>1.758</u>

6. Likvide beholdninger

	<u>Renter</u>	<u>Indestående</u>
Kassebeholdning, bestyrelse	0	1.680
Nordea Bank	-6.684	1.257.003
	<u>-6.684</u>	<u>1.258.683</u>

7. Egenkapitalen

	2022 kr.	2021 kr.
Saldo primo	925.899	924.373
Årets resultat	-57.706	1.526
	<u>868.191</u>	<u>925.899</u>

8. Henlæggelser

	2022 kr.	2021 kr.
Saldo primo	1.020.000	910.000
Årets henlæggelse	55.000	110.000
	<u>1.075.000</u>	<u>1.020.000</u>

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.
9. Kreditorer		
Skyldige omkostninger	1.111.256	45.031
Mellemregning med administrator	1.000	0
Forudbetalt boligafgift m.m.	2.902	0
Skyldig revision	16.500	14.500
	1.131.657	59.531
10. Anden gæld		
Varmeregnskab		
Afholdte udgifter	151.378	175.304
Indgået a conto fra medlemmer	-221.688	-223.748
Vandregnskab		
Afholdte udgifter	56.788	66.057
Indgået a conto fra medlemmer	-91.092	-91.292
Afsluttede varme- og vandregnskaber		
Skyldig forbrugsafregning	10.628	-23.968
	-93.986	-97.646
11. Byggeregnskab		
Entreprenør	999.844	
Entreprenør ekstra arbejder	9.825	
Teknikerhonorar	711.250	
Byggeadministration	153.125	
Bygherreudgifter, forsikringer	27.086	
	1.901.130	
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Foreningens medlemmer har stillet pro rata selvskyldnerkaution, i forhold til fordelingstal, for foreningens gæld til pengeinstitut.		

Knud Musaeus

Navnet returneret af dansk MitID var:
Knud Musaeus
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Gyvelvej 3-5-7 (5650)
ID: d08801e3-ca9c-4fd7-a7fb-8376a739cf55
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 09:08:03
Underskrevet med MitID



Anja Pedersen Kjær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anja Kjær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Gyvelvej 3-5-7 (5650)
ID: 2e38f1d8-c619-4bbf-a086-8b7a754f7e7c
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 11:36:37
Underskrevet med MitID



Anisa Patrycja Wisniewski

Navnet returneret af dansk NemID var:
Pseudonym
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Gyvelvej 3-5-7 (5650)
ID: 9208-2002-2-426469196267
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 13:06:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Frederik Wie Johansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Frederik Wie Johansen
Administrator
ID: 73707807
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 11:22:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Frederik Wie Johansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Frederik Wie Johansen
Dirigent
ID: 73707807
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 11:22:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nicolai Joachim Nymand Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nicolai Joachim Nymand Olsen
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Gyvelvej 3-5-7 (5650)
ID: beb5ff29-a7b8-4d8f-8f98-f1d946315568
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 12:28:54
Underskrevet med MitID



Pernille Bruhn

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pernille Bruhn
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Gyvelvej 3-5-7 (5650)
ID: 202b2c4f-d552-4538-a3b3-dad4e018478b
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 08:28:05
Underskrevet med MitID



Lisbet Kindvig

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor
ID: c7085da8-baca-43ea-8353-4309e66bceb1
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 12:15:18
Underskrevet med MitID

