

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Ejerforeningen Rolighedsvej 12

Rolighedsvej 12
3000 Helsingør

CVR-nr. 33 61 11 53

Årsrapport 2022

Godkendt på generalforsamlingen, den 25. April 2023

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ejerforeningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorpåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Noter	10

EJERFORENINGSOPLYSNINGER

Ejerforening

Ejerforeningen Rolighedsvej 12
Rolighedsvej 12
3000 Helsingør

CVR-nr.: 33 61 11 53
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsår: 01.01.-31.12.

Bestyrelse

Tonny Morbeck, formand
Nicolas Borgschmidt
Thomas Kramp
Ernesto Viera

Administrator

Alliance Advokater Helsingør
Søndre Strandvej 40
3000 Helsingør

Revision

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

Pengeinstitut

Nordea Erhverv Kbh. Boligforeninger
Vesterbrogade 8
0900 København C.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejerforeningen Rolighedsvej 12.

Årsrapporten er aflagt 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 13. april 2023

Bestyrelse

Tonny Morbeck
formand

Nicolas Borgschmidt

Thomas Kramp

Ernesto Viera

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i Ejerforeningen Rolighedsvej 12 skal vi hermed erklære, at vi forestår administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Helsingør, den 13. april 2023

Administrator

Alliance Advokater Helsingør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Rolighedsvej 12 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med 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 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 samt 2023. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 forenings interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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.

Helsingør, den 13. april 2023

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Jacob Ulrikkeholm Klinkby

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne45875

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Rolighedsvej 12 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilretninger, der er foranlediget af virksomhedens driftsform som en forening.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelig.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen 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.

Ved første 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger, således at indtægter og udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Renovering af ejendommens facade mod gården afskrives i takt med banklånets nedbringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

			Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
	Note	2022 kr.	kr.	kr.	kr.
Indbetalinger fra ejerne		441.274	441.274	441.274	441.274
Indbetalinger, ydelser renoveringslån		243.323	243.323	243.323	243.323
Øvrige indtægter		21.122	0	0	0
INDTÆGTER I ALT		705.719	684.597	684.597	684.597
Forsikringer		35.371	45.000	35.500	28.530
El-forbrug		35.502	25.000	35.500	22.844
Varme		-12.316	0	0	0
Resultat vandregnskab 2022	1	7.353	0	7.604	5.576
Resultat renovation 2022	2	48.249	0	48.632	31.197
Falck		2.509	9.000	9.000	7.441
Vaskeri		11.108	15.000	11.500	11.052
Rengøring, trappevask og havearbejde		30.060	50.000	30.000	44.553
Reparation og vedligeholdelse	3	93.900	60.000	87.000	79.207
EJENDOMSOMKOSTNINGER I ALT		251.736	204.000	264.736	230.400
Administration		98.021	90.000	98.000	95.166
Administration diverse sager		0	0	0	10.625
Revision 2020		0	0	0	-250
Revision 2021		300	0	0	10.000
Revision 2022		10.300	10.000	11.000	0
Mødeudgifter		12.984	3.000	13.000	3.533
Gebyrer, Economic, PBS mv.		11.263	9.000	11.000	9.630
Øvrige omkostninger, gaver		0	8.000	4.000	12.786
FORENINGSOMKOSTNINGER I ALT		132.868	120.000	137.000	141.490
Hensættelser til vedligeholdelse		123.370	123.370	42.500	123.370
HENSÆTTELSER I ALT		123.370	123.370	42.500	123.370
Renovering af facade mod gården, ydelser/lån		240.000	240.000	240.000	240.000
Renter, bank		2.685	0	0	1.249
HENSÆTTELSER I ALT		242.685	240.000	240.000	241.249
OMKOSTNINGER I ALT		750.659	687.370	684.236	736.509
ÅRETS RESULTAT		-44.940	-2.773	361	-51.912

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
AKTIVER			
Tilgodehavende hos ejere:			
Renovering af facade mod gården	4	1.184.430	1.363.076
ANLÆGSAKTIVER I ALT		1.184.430	1.363.076
Mellemregning, administrator		20.028	5.977
Periodiseringer	5	122.722	118.654
Diverse tilgodehavender	6	10.746	12.823
Tilgodehavender i alt		153.496	137.454
Likvide beholdninger	7	952.442	871.831
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.105.938	1.009.285
AKTIVER I ALT		2.290.368	2.372.361
PASSIVER			
Egenkapital	8	166.595	211.535
EGENKAPITAL I ALT		166.595	211.535
Henlæggelser	9	840.268	716.898
HENLÆGGELSER I ALT		840.268	716.898
Renoveringslån (renovering af facade mod gården)	11	1.184.430	1.363.076
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.184.430	1.363.076
Varmeregnskab 2020		0	3.934
Varmeregnskab 2021		0	25.904
Varmeregnskab 2022	10	43.661	0
Forudbetaling fra ejere		2.458	26.078
Restance, ejere		2.498	2.478
Ejendomsudgifter		40.158	12.458
Revisor		10.300	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		99.075	80.852
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.283.505	1.443.928
PASSIVER I ALT		2.290.368	2.372.361

NOTER

1. Vandregnskab 2022

Vandkøb
Ejernes indbetalinger
Overført til resultatopgørelsen

2022	2021
kr.	kr.
141.749	139.972
-134.396	-134.396
-7.353	-5.576
0	0

2. Renovationsregnskab 2022

Renovation
Ejernes indbetalinger
Overført til resultatopgørelsen

104.617	87.565
-56.368	-56.368
-48.249	-31.197
0	0

3. Reparation og vedligeholdelse

Kloakservice
Arkitekt, honorar
VVS diverse reparationer
Materialekøb
Elektriker
Maler
Danfoss, serviceaftale
Gård, have og vejanlæg
Overført fra henlæggelser

0	279.837
0	2.391
32.834	15.273
3.684	1.247
12.927	29.683
0	2.886
3.417	3.087
41.038	24.640
0	-279.837
93.900	79.207

4. Renovering af facade mod gården

Saldo primo

1.363.076 1.537.756

Betalte ydelser i 2022

-178.646 -174.680

Saldo ultimo

1.184.430 1.363.076

5. Periodiseringer

Danfoss serviceaftale
Falck
Forsikring
Forudbetalt administration

3.729	3.417
2.633	2.508
15.398	14.708
100.962	98.021
122.722	118.654

6. Diverse tilgodehavender

Tilgodehavende, varme- og elafregning, Helsingør kommune
Tilgodehavende, varmeregnskab 2019

10.746	9.303
0	3.520
10.746	12.823

7. Likvide beholdninger

Nordea, kto.nr. 6444 560 639

952.442	871.831
952.442	871.831

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.
8. Egenkapital		
Saldo primo	211.535	263.447
Årets resultat	-44.940	-51.912
Saldo ultimo	166.595	211.535
9. Henlæggelser		
Saldo primo	716.898	873.365
Anvendt i året	0	-279.837
Henlagt i året	123.370	123.370
Henlæggelser i alt	840.268	716.898
10. Varmeregnskab 2022		
Varmekøb	169.339	188.346
Ejernes acointindbetalinger	-213.000	-214.250
	-43.661	-25.904
		2022 kr.
11. Renoveringslån		
<i>Renovering af facade mod gården</i>		
<i>Nordea, anlægslån kto.nr. 6286 759333</i>		
Restgæld primo	1.363.076	
Afdrag	-178.646	178.646
Restgæld ultimo	1.184.430	
Forfaldne renter i 2022		61.354
		240.000