



**E/F Løvholmen**  
**Årsrapport for**  
**01.01.2022 - 31.12.2022**

Vest Administrationen A/S  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup  
Tlf: 3324 6126  
Web: [www.vestadministrationen.dk](http://www.vestadministrationen.dk)





## Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelses- og Administratorpåtegning	4
Revisors påtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 -14



---

## Foreningsoplysninger

---

### Foreningens navn

---

E/F Løvholmen  
Løvholmen 15  
2720 Vanløse  
CVR.nr.: 31930448

---

### Bestyrelse

---

Jan Mathiesen, Formand  
Ulla Brink Winther  
Nicolas Holkenberg

---

### Administrator

---

Vest Administrationen A/S  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup  
Tlf: 3324 6126  
Web: [www.vestadministrationen.dk](http://www.vestadministrationen.dk)

---

### Revisor

---

Advisor-Revision  
Århusgade 88, 5.  
2100 København Ø  
CVR.nr.: 34213798



## Bestyrelses- og Administratorpåtegning

### Bestyrelsespåtegning

Foreningens bestyrelse har aflagt årsregnskab for E/F Løvholmen for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

---

### Bestyrelsen

---

Jan Mathiesen, Formand

---

Ulla Brink Winther

---

Nicolas Holkenberg

---

### Administratorpåtegning

Årsregnskabet er opstillet efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og indeholder alle de oplysninger, som vi er bekendt med.

---

### Administrator

---

Vest Administrationen A/S

---

---

### Godkendelse generalforsamling

---

Vedtaget på generalforsamlingen, den

Som dirigent

---



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i E/F Løvholmen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Løvholmen for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 ejerforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal 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. 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 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 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 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 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 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 ledelsen 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.

København, den

### **Advisor-Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 34213798

---

Jahn Thorup  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 10047



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for E/F Løvholmen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder med de tilretninger, der er foranlediget af, at virksomheden er en forening.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### RESULTATOPGØRELSE

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser indregnes til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.01.2022 31.12.2022		01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
			(ej revideret)	
1	Opkrævet foreningen	324.748	324.748	324.748
2	Andre indtægter	16.295	8.800	8.386
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>341.043</b>	<b>333.548</b>	<b>333.134</b>
3	Ejendommens omkostninger	113.734	123.725	116.909
4	Vedligeholdelse, løbende	178.399	55.400	57.487
5	Foreningsomkostninger	586	1.000	325
6	Administrationsomkostninger m.v.	73.781	69.860	68.254
7	Øvrige omkostninger	3.458	2.500	1.789
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>369.959</b>	<b>252.485</b>	<b>244.765</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-28.916</b>	<b>81.063</b>	<b>88.369</b>
9	Finansielle indtægter	1.108	1.900	1.931
10	Finansielle udgifter	192	0	89
	<b>Årets resultat</b>	<b>-28.000</b>	<b>82.963</b>	<b>90.210</b>





## Balance pr. 31.12.2022

Note	Aktiver	31.12.2022	31.12.2021
	Mellemregning beboere (afregning fælleslån 1)	0	2.267
	Mellemregning beboere (afregning fælleslån 2)	68.549	141.029
	Mellemregning beboere (afregning fælleslån 3)	12.619	28.708
	Udlån til Fluebinderlauget	17.609	0
11	Andre tilgodehavender	0	1.236
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>98.778</b>	<b>173.240</b>
12	Likvide beholdninger	255.267	312.685
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>255.267</b>	<b>312.685</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>354.045</b>	<b>485.926</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>354.045</b>	<b>485.926</b>
Note	Passiver	31.12.2022	31.12.2021
	Overført resultat primo	283.321	193.110
	Årets resultat fra resultatopgørelsen	-28.000	90.210
	<b>Overført resultat i alt</b>	<b>255.321</b>	<b>283.321</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>255.321</b>	<b>283.321</b>
13	Gæld til kreditinstitutter	68.549	141.029
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>68.549</b>	<b>141.029</b>
	Kreditorer (samlekonto)	0	8.500
	Beboersaldi (samlekonto)	0	1.502
	Fraflytter (samlekonto)	1.500	0
14	Varmeregnskab, igangværende	13.206	37.273
15	Anden gæld	15.469	14.302
	<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>30.175</b>	<b>61.576</b>
	<b>Gældsforpligtigelser</b>	<b>98.724</b>	<b>202.605</b>
	<b>Passiver</b>	<b>354.045</b>	<b>485.926</b>

Fordeling af lejligheder/Sikkerhedsstillelser

Fordeling af Fælleslån



## Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	01.01.2021
			(ej revideret)	31.12.2021
<b>1 Opkrævet foreningen</b>				
Fællesbidrag	324.748		324.748	324.748
<b>I alt</b>	<b>324.748</b>		<b>324.748</b>	<b>324.748</b>
<b>2 Andre indtægter</b>				
Gebyr fællesarbejde	6.000		7.000	7.000
Vaskeri	2.295		1.500	1.236
Øvrige indtægter	8.000		300	150
<b>I alt</b>	<b>16.295</b>		<b>8.800</b>	<b>8.386</b>
<b>3 Ejendommens omkostninger</b>				
Viceværtsservice	25.500		25.500	25.500
Renovation	37.428		37.178	32.223
Vand	19.923		32.000	31.351
EI	6.416		5.000	4.333
Forsikring, ejendom ( bygningsbrand)	18.681		17.978	17.980
Forsikring, arbejdsskade	2.069		2.069	1.807
Forsikring, bestyrelsesansvar	3.716		4.000	3.716
<b>I alt</b>	<b>113.734</b>		<b>123.725</b>	<b>116.909</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>				
VVS/Blikkenslager	63.266		0	25.824
Maler	2.500		0	23.750
Glarmester	67.068		0	0
Låseservice	6.868		0	0
Jord/beton/asfalt/brolægger	27.325		0	0
Varmeanlæg	8.095		0	0
Elektrolyse	0		0	7.913
Diverse materialer	3.277		0	0
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger	0		55.400	0
<b>I alt</b>	<b>178.399</b>		<b>55.400</b>	<b>57.487</b>
<b>5 Foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelsemøder m.v	0		500	0
Generalforsamling, beboermøder m.v	313		500	250
Arbejdsweekend	274		0	75
<b>I alt</b>	<b>586</b>		<b>1.000</b>	<b>325</b>



## Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	01.01.2021
			31.12.2022	31.12.2021
			(ej revideret)	
<b>6 Administrationsomkostninger m.v.</b>				
Ejendomsadministration	48.832		48.832	48.095
Varme-/Vandregnskab	9.871		5.500	5.382
Regnskabsopstilling	6.240		6.715	6.240
Digital postkasse	813		813	813
Revisor	8.025		8.000	7.725
<b>I alt</b>	<b>73.781</b>		<b>69.860</b>	<b>68.254</b>
<b>7 Øvrige omkostninger</b>				
Porto/kopiering	44		500	129
Gebyrer m.v	3.413		2.000	1.660
Øredifference	0		0	0
<b>I alt</b>	<b>3.458</b>		<b>2.500</b>	<b>1.789</b>
<b>8 Afskrivninger</b>				
<b>I alt</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, bank	0		-100	0
Renteindtægter, øvrige	1.108		2.000	1.931
<b>i alt</b>	<b>1.108</b>		<b>1.900</b>	<b>1.931</b>
<b>10 Finansielle udgifter</b>				
Renteomkostninger, bank	192		0	89
<b>i alt</b>	<b>192</b>		<b>0</b>	<b>89</b>



## Noter Balance

Note		31.12.2022	31.12.2021
<b>11 Andre tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	1.236
<b>Andre tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.236</b>
<b>12 Likvide Beholdninger</b>			
	Rentesats indest.	Rentesats gæld	
Nordea 2216-6270460214	0,00%	8,50%	255.267
<b>Likvide Beholdninger</b>			<b>255.267</b>
<b>13 Fælleslån</b>			
		Rentesats gæld	
Nordea 2216-7560211427 fælleslån		6,75%	68.549
<b>Fælleslån</b>			<b>68.549</b>
<b>14 Varmeregnskab</b>			
A/C varme indb.		117.710	116.100
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie		-104.504	-78.827
<b>Varmeregnskab</b>		<b>13.206</b>	<b>37.273</b>
<b>15 Anden gæld</b>			
Mellemregning Vest Administrationen		1.204	337
Skyldig revision		8.025	7.725
Skyldig regnskabsopstilling		6.240	6.240
<b>Skyldige omkostninger</b>		<b>15.469</b>	<b>14.302</b>

**Fordeling af lejligheder/sikkerhedsstillelser: Løvholmen 15**

Bolig nr.	Type	Areal		Fordelingstal		Sikkerhed	
		E	X	E	X	Pantebrev	Pantstiftende
Nr. 1, Løvholmen 15,	E	0		151		20.000	0
Nr. 2, Løvholmen 15, st. 2.	E	0		71		10.000	0
Nr. 3, Løvholmen 15, st. 3.	E	0		71		10.000	0
Nr. 4, Løvholmen 15, st. 4.	E	0		71		10.000	0
Nr. 5, Løvholmen 15, st. 5.	E	0		77		10.000	0
Nr. 6, Løvholmen 15, 1. 6.	E	0		70		10.000	0
Nr. 7, Løvholmen 15, 1. 7.	E	0		71		10.000	0
Nr. 8, Løvholmen 15, 1. 8.	E	0		71		10.000	0
Nr. 9, Løvholmen 15, 1. 9.	E	0		71		10.000	0
Nr. 10, Løvholmen 15, 1. 10.	E	0		77		10.000	0
Nr. 11, Løvholmen 15, 2. 11.	E	0		70		10.000	0
Nr. 12, Løvholmen 15, 2. 12.	E	0		71		10.000	0
Nr. 13, Løvholmen 15, 2. 13.	E	0		71		10.000	0
Nr. 14, Løvholmen 15, 2. 14.	E	0		71		10.000	0
Nr. 15, Løvholmen 15, 2. 15.	E	0		77		10.000	0
Nr. 16, Løvholmen 15, Kld.	E	0		19		1.000	0
<b>I alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.180</b>	<b>0</b>	<b>161.000</b>	<b>0</b>

<b>Antal enheder</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>
----------------------	-----------	-----------	----------



### Fordeling af fælleslån: Løvholmen 15

Bolig nr. og adresse	Fordeling	Primo	Renter	Betalt	Ultimo
3, Løvholmen 15, st. 3.	71	33.157	1.927	-4.853	30.231
6, Løvholmen 15, 1. 6.	70	32.687	221	-32.908	0
7, Løvholmen 15, 1. 7.	71	33.157	1.927	-4.853	30.231
12, Løvholmen 15, 2. 12.	71	33.157	1.128	-34.285	0
16, Løvholmen 15, Kld.	19	8.871	515	-1.299	8.088
<b>I alt</b>		<b>141.029</b>	<b>5.717</b>	<b>-78.197</b>	<b>68.549</b>

Nordea har hævet renterne på fælleslånet i takt med de andre rentestigninger i samfundet. Dette betyder, at lånets løbetid forlænges for at holde ydelsen på det samme, som den er nu.

Banken forventes at hæve renten såfremt der kommer yderligere rentestigninger. Medfører dette at ydelsen stiger vil de enkelte deltagere i fælleslånets ydelse stige tilsvarende.

### Fordeling af fælleslån: Løvholmen 15

Bolig nr. og adresse	Fordeling	Primo	Renter	Betalt	Ultimo
3, Løvholmen 15, st. 3.	71	6.598	332	-1.364	5.566
7, Løvholmen 15, 1. 7.	71	6.597	332	-1.364	5.564
10, Løvholmen 15, 1. 10.	77	7.151	102	-7.253	0
12, Løvholmen 15, 2. 12.	71	6.597	230	-6.827	0
16, Løvholmen 15, Kld.	19	1.766	89	-365	1.489
<b>I alt</b>		<b>28.708</b>	<b>1.085</b>	<b>-17.174</b>	<b>12.619</b>