

E/F Pilegårdsparken

Pilegårdsvej 22-58

CVR.nr. 78 55 90 12

Årsregnskab for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

Administrator:

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Advokaterne Kronprinsessegade 26
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Foreningsoplysninger

E/F Pilegårdsparken

c/o Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Advokaterne Kronprinsessegade 26
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Bestyrelse:

Georg Rosenbaum, formand
Lars Sejer Christiansen
Torben Hansen

Administrator:

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Advokaterne Kronprinsessegade 26
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Revision:

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby

Godkendt på generalforsamlingen, den 20 / 4 2023

dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejerforeningen Pilegårdsparken.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 22. februar 2023


Administrator



Advokat Arne Linde Olsen ApS

København, den 22. februar 2023

Bestyrelsen


Georg Rosenbaum, formand
Lars Sejer Christiansen
Torben Hansen

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i E/F Pilegårdsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Pilegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabs-skik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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 retningslinier 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

Ejerforeningen har i overensstemmelse med god regnskabskik for ejerforeninger, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis

Vi henviser til årsregnskabet afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabskik for ejerforeninger. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige 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 ejerforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 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 ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

Brøndby, den 22. februar 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for E/F Pilegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede acontofællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Lejeindtægter fra kælderrum og fælleslokaler, indtægter fra møntvask samt renteindtægter m.m. indgår i resultatopgørelsen med de opkrævede beløb.

Fællesomkostninger

Fællesomkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Gæld

Anden gæld måles til nominel værdi.

Skat

Ejerforeningen er ikke skattepligtig.

Resultatopgørelse
for 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget	Realiseret
		2022	(ej revideret) 2022	2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Bidrag til foreningen		2.586.288	2.589.870	2.551.597
Bidrag til grundfond, se endvidere note 7		150.797	150.797	150.797
Lejeindtægter:				
Kælderum		30.020	30.820	30.820
Fælleslokaler		3.500	2.000	2.000
Gebyr for vask		71.306	69.300	69.279
Gebyr for egen vaskemaskine		50.640	52.800	52.800
Refusion fra Q-park		15.000	15.000	0
Årskort parkering		26.750	30.000	24.500
Indtægter parkeringskort		600	0	270
Andre driftsindtægter		7.494	1.000	6.284
Renteindtæger		1.148		0
Indtægter i alt		<u>2.943.543</u>	<u>2.941.587</u>	<u>2.888.347</u>
Personaleomkostninger	1	492.000	492.000	444.000
Forbrugsafgifter	2	1.034.646	884.831	929.823
Forsikringer		128.606	125.000	121.672
Renholdelse / vedligeholdelse maskinpark	3	338.492	202.200	357.443
Reparation og vedligeholdelse	4	277.340	726.500	534.228
Administrationsomkostninger	5	344.476	341.250	378.172
Renteudgifter		16.109	19.000	14.183
Overført fra hensættelser primo (gavle)		-245.000	0	-287.812
Overført til hensættelser ultimo (ventiler)		400.000	0	245.000
Overført til grundfond		150.797	150.797	150.797
Omkostninger i alt		<u>2.937.466</u>	<u>2.941.578</u>	<u>2.887.506</u>
Resultat til fordeling		<u>6.077</u>	<u>9</u>	<u>841</u>
Nettoresultat		<u>6.077</u>	<u>9</u>	<u>841</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til grundfond		<u>6.077</u>	<u>9</u>	<u>841</u>
Disponeret i alt		<u>6.077</u>	<u>9</u>	<u>841</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Bankindeståender	6	2.641.201	2.340.382
Restancer		0	10.997
Forsikringsager		0	0
Andre tilgodehavender		15.000	0
Forudbetalte omkostninger		55.734	19.176
Aktiver i alt		<u>2.711.935</u>	<u>2.370.555</u>
Passiver			
Grundfond	7	1.952.530	1.795.656
		<u>1.952.530</u>	<u>1.795.656</u>
Hensættelser		400.000	245.000
		<u>400.000</u>	<u>245.000</u>
Deposita		71.520	85.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.795	53.999
Mellemregning administrator		100	0
Varmeregnskab	8	67.020	139.000
Gæld til ejere		3.500	7.994
Skyldige omkostninger	9	66.470	43.886
Passiver i alt		<u>2.711.935</u>	<u>2.370.555</u>
Eventualforpligtelser	10		

Noter

	Budget		
	2022	(ej revideret) 2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Personalemkostninger			
Varmemester/vicevært	492.000	492.000	444.000
	<u>492.000</u>	<u>492.000</u>	<u>444.000</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgifter	583.025	478.235	532.172
Dagrenovation	321.595	321.595	333.397
Afhentning af pap	7.511	0	3.493
Elforbrug	122.515	85.001	60.761
	<u>1.034.646</u>	<u>884.831</u>	<u>929.823</u>
Note 3. Renholdelse / vedligeholdelse maskinpark			
Trappevask	137.000	137.700	135.000
Brændstof maskinpark	10.387	7.500	7.320
Vedligeholdelse maskinpark	0	35.000	28.112
Udendørs arealer	165.876	12.000	169.239
Rengøringsartikler, heraf sæbe kr. 18.748	25.229	10.000	17.772
	<u>338.492</u>	<u>202.200</u>	<u>357.443</u>
Note 4. Reparation og vedligeholdelse			
VVS	11.805		27.408
Udskriftning af stigestreng	31.907		233.985
Rens af faldstammer	23.352		0
Kloak (inspektion)	0		-3.078
Murer (nyt terrazzo i 2 vaskerum)	31.250		0
Snedker - tømrer	10.500		50.833
Maler, maling af 5 skurer	0		108.750
Maler, heraf festlokaler kr. 10.000	23.554		2.153
Elektriker	19.759		12.803
Elektriker, videoovervågning	0		23.028
Glarmester	5.804		17.115
Affugter varmecentral	6.819		0
Vedligeholdelse, vaskekælder	5.539		5.819
Kontrolmanual m.v.	7.290		7.192
Varmeanlæg, servicekontrakt	15.198		14.753
Udskiftning aftapnings-og sædeventil incl. gearmotor, varmeanlæg	0		12.963
Andet vedligeholdelse varmeanlæg	22.204		13.108
Bænkesæt	8.200		0
Nøgler m.m.	20.307		5.114
Småanskaffelser	5.905		2.282
Diverse værktøj ifb. med indbrud (Jensen)	23.828		0
Diverse	4.119	726.500	0
	<u>277.340</u>	<u>726.500</u>	<u>534.228</u>

Noter

		Budget (ej revideret)	
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Note 5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	177.300	177.300	172.814
Ekstra administrationshonorar (ad hoc opgaver)	18.125	28.750	37.062
Varmeregnskabshonorar	85.906	84.500	83.333
Konsulenthonorar (vedligeholdelsesplan)	0	0	20.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	28.000	28.000
Kontorartikler	2.927	0	50
Telefon og internet	9.847	0	9.847
Hjemmeside	2.767	0	0
Småanskaffelser	0	0	1.830
Gebyrer m.v.	14.578	11.000	12.907
Møder	5.026	9.000	6.713
Kopier	0	2.000	3.997
Porto	0	500	1.619
Diverse omkostninger	0	200	0
	<u>344.476</u>	<u>341.250</u>	<u>378.172</u>

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 6. Bankindeståender		
Danske Bank A/S, driftskonto	2.641.201	2.337.312
Rådighedskonto, vicevært	0	3.070
Rådighedskonto, bestyrelsen	0	0
	<u>2.641.201</u>	<u>2.340.382</u>

Note 7. Grundfond

Grundfond pr. 1. januar	1.795.656	1.644.018
Overført resultat	6.077	841
Årets indbetalinger	150.797	150.797
	<u>1.952.530</u>	<u>1.795.656</u>

Ifølge vedtægterne §17 skal grundfonden udgøre mindst 5% af ejendomsværdien for samtlige de ejendommen værende ejerlejligheder med mindre andet vedtages på en generalforsamling. Med godkendelsen af regnskabet anses alle forhold omkring grundfonden for godkendt i henhold til vedtægterne, herunder ændringer i indbetalingsforpligtelser.

Note 8. Varmeregnskab

Afholdte omkostninger	738.800	664.280
A'contoindbetalinger	805.820	803.280
	<u>-67.020</u>	<u>-139.000</u>

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 9. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	28.000
Skyldig lejer	2.574	2.493
Skyldig el, nov. og dec.	35.896	13.393
	<u>66.470</u>	<u>43.886</u>

Note 10. Eventualforpligtelser

Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser.

