

# Ejerforeningen Husforeningen Syd

Meldahls­gade 5, 1613 København V  
CVR-nr. 32 17 08 62

## Årsrapport for 2022

---

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 14

---

---

## Foreningen

---

Ejerforeningen Husforeningen Syd  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Meldahlsgade 5  
1613 København V  
Danmark  
Telefon: 33 33 82 82  
Hjemsted: København Kommune  
CVR-nr.: 32 17 08 62  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

## Administrator

---

Søren Ralph Hansen

---

## Bestyrelse

---

Jørgen Heiduk Tetsche  
Jonas Olufson  
Thomas Lambrecht  
Simon T. S. Møller  
Nicki Bille

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejerforeningen Husforeningen Syd.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 2. april 2023

### **Administratoren**

Søren Ralph Hansen

### **Bestyrelsen**

Jørgen Heiduk Tetsche  
Formand

Jonas Olufson

Thomas Lambrecht

Simon T. S. Møller

Nicki Bille

## Til medlemmet i Ejerforeningen Husforeningen Syd

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Husforeningen Syd for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 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

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter hertil. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter hertil, 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. 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, 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 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, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Aarhus, den 2. april 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lasse Glud Dybbøl

Statsaut. revisor

Note	2022	2021	Ikke revideret budget 2022
	DKK	DKK	DKK
Fællesbidrag	1.920.124	1.420.124	1.920.124
P-Pladser	75.600	72.000	72.000
Garager og carporte	9.000	0	0
Ekstraordinært ejerforeningsbidrag	0	192.166	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.004.724</b>	<b>1.684.290</b>	<b>1.992.124</b>
El	-313.096	-258.856	-300.000
Lovpligtig elevatoreftersyn, faldprøve	-39.215	-37.726	-32.000
Kontigent grundejerf. og fællesudgifter	-632.729	-619.731	-619.732
2 Rådgiverhonorar	-35.570	-14.388	-10.700
3 Vicevært, renholdelse mv.	-204.640	-134.302	-140.000
4 Vedligeholdelse	-135.961	-136.354	-1.292.000
5 Administration	-151.513	-158.924	-143.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>-1.512.724</b>	<b>-1.360.281</b>	<b>-2.537.432</b>
Andre finansielle omkostninger	-6.285	-3.323	-5.000
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-6.285</b>	<b>-3.323</b>	<b>-5.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>485.715</b>	<b>320.686</b>	<b>-550.308</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat	485.715	320.686	-550.308
<b>I alt</b>	<b>485.715</b>	<b>320.686</b>	<b>-550.308</b>



	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Mellemregning med ejere	0	622
Tilgodehavende ved E/F Sadolinparken	139	2.068
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>139</b>	<b>2.690</b>
Indestående i kreditinstitutter	1.422.567	930.291
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.422.567</b>	<b>930.291</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.422.706</b>	<b>932.981</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.422.706</b>	<b>932.981</b>
<b>PASSIVER</b>		
Foreningskapital	609.885	289.200
Overført resultat	485.715	320.686
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.095.600</b>	<b>609.886</b>
Andre hensatte forpligtelser	65.493	65.493
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>65.493</b>	<b>65.493</b>
<sup>6</sup> Varme- og vandregnskab	148.547	148.640
<sup>7</sup> Anden gæld	113.066	108.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>261.613</b>	<b>257.602</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>261.613</b>	<b>257.602</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.422.706</b>	<b>932.981</b>

<sup>8</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## 1. Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at administrere ejerlejlighederne nr. 2-75, der er beliggende på matr.nr. 633 Sundbyøster, København. Herunder at forestå renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af fællesarealer i foreningens område i det omfang disse forpligtelser ikke påhviler den primære ejerforening, samt at varetage medlemmernes fælles interesse i øvrigt, herunder overfor offentligheden.

	2022	2021	Ikke revideret budget 2022
	DKK	DKK	DKK
<b>2. Rådgiverhonorar</b>			
Administration af digital postkasse	720	700	700
Vedtægtsændringer	20.500	11.188	0
Anden rådgivning	14.350	2.500	10.000
I alt	35.570	14.388	10.700

## 3. Vicevært, renholdelse mv.

Renholdelse	4.219	6.688	0
Vinduespolering	5.250	7.000	0
Trappevask	51.750	54.375	0
Snerydning og vejsalt	5.828	9.231	0
Viceværtservice	58.468	57.008	0
Skadedyrsbekæmpelse	79.125	0	0
Vicevært, renholdelse mv.	0	0	140.000
I alt	204.640	134.302	140.000

	2022	2021	Ikke revideret budget 2022
	DKK	DKK	DKK
<b>4. Vedligeholdelse</b>			
VVS arbejde	4.281	0	0
Ventilationsanlæg	5.605	6.440	7.000
Vinduer og døre	9.175	-1.994	0
Elarbejde	16.564	16.884	0
Elevator	37.830	35.475	0
Dørtelefon	2.009	0	0
Resning af tagrender	12.633	0	0
Utæt tag	12.132	15.804	0
Grønne arealer	12.909	17.484	0
Fælles arealer	0	16.959	0
Mindre nyanskaffelser	5.936	14.231	0
Låseservice	16.887	10.825	0
Varmeanlæg	0	4.246	0
Alm. Løbende vedligeholdelse fra vedligeholdelsesplan	0	0	250.000
Planlagt vedligeholdelse	0	0	1.035.000
I alt	135.961	136.354	1.292.000

**5. Administration**

Hjemmeside	1.485	647	0
Porto og gebyrer	7.897	6.535	7.000
Revisorhonorar	16.000	14.625	16.000
Vedligeholdelsesplan	0	20.000	0
Selvrisiko	10.302	0	0
Generalforsamling	4.200	3.665	0
Mødeudgifter	779	5.333	9.000
Administrationshonorar	110.850	107.619	111.000
Øvrige omkostninger	0	500	0
I alt	151.513	158.924	143.000

---

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

---

**6. Varme- og vandregnskab**

Afregnede forbrugsomkostninger indeværende år	148.547	148.640
I alt	148.547	148.640

---

**7. Anden gæld**

Afsat revisor	16.000	16.000
Skyldige omkostninger	96.470	92.962
Gæld til medlemmer	596	0
I alt	113.066	108.962

---

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Indtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet.

## BALANCE

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når foreningen på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af foreningens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.