

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S  
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3, <sup>ST.TV.</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00  
CVR 44 68 29 15 · MAIL@REVISORHARDER.DK

**E/F Duevej 42-60 m.fl.**  
**Duevej 42-60 / Mariendalsvej 65-67**  
**2000 Frederiksberg**

**(Matr.nr. 15 d, 15 ec og 15 ed Frederiksberg)**

**Årsregnskab for 2021**

**Administrator:**

Boligexperten  
Vesterbrogade 12, 4.  
1620 København V.

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2021 for Ejerforeningen Duevej 42-60 m.fl., som indeholder resultatopgørelse, balance og noter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2022

#### **Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Yvonne Meincke  
formand

\_\_\_\_\_  
Mathias Hyldgaard Andersen

\_\_\_\_\_  
Marianne Eskildsen

\_\_\_\_\_  
Anne Frøkjær

\_\_\_\_\_  
Karen Hanne Rosenquist

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2022

#### **Dirigent:**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne af E/F Duevej 42-60 m.fl.**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Duevej 42-60 for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

#### **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 selskabet 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**

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. 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.

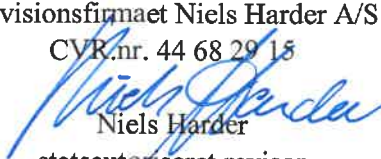
#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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. 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 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 og administrators 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.
- \* 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.

København, den 7. februar 2022  
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
CVR.nr. 44 68 29 15  
  
Niels Harder  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 6186

**Resultatopgørelse for 2021**

<u>Note</u>		<u>Budget 2021</u> <u>(ikke revideret)</u>	<u>Regnskab</u> <u>2020</u>
	<b><u>Indtægter</u></b>		
1	Indtægter .....	2.260.940	2.269.030
	<b><u>Indtægter i alt</u></b> .....	<u>2.260.940</u>	<u>2.269.030</u>
	<b><u>Udgifter</u></b>		
2	El, vand og renovation .....	671.242	621.511
3	Forsikringer og abonnementer .....	278.577	276.343
4	Renholdelse og vicevært .....	531.932	466.345
	Administrationshonorar .....	161.785	158.920
5	Øvrige administrationsomkostninger .....	89.894	134.103
6	Vedligeholdelse ordinær .....	234.534	352.091
7	Vedligeholdelse ekstraordinær .....	307.571	462.000
	Renteudgifter, bank .....	4.341	
	<b><u>Udgifter i alt</u></b> .....	<u>2.279.876</u>	<u>2.009.313</u>
	<b><u>Driftsresultat</u></b> .....	<u>-18.936</u>	<u>259.717</u>

**Balance pr. 31. december 2021****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr. 31/12 2021</u>	<u>Balance pr. 31/12 2020</u>
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Fælleslån tagudskiftning .....	4.684.923	5.261.045
Fælleslån kloakrening .....	1.528.607	1.690.613
Igangværende byggesag, VVS-faldstammer .....	15.040.839	677.825
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>21.254.369</u></b>	<b><u>7.629.483</u></b>
<b><u>Anlægsaktiver i alt .....</u></b>	<b><u>21.254.369</u></b>	<b><u>7.629.483</u></b>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende fællesbidrag m.v. ....		2.451
Mellemregning med administrator .....		6.554
Deposita / leje af garager .....	6.000	6.000
Andre tilgodehavender .....		397
Forudbetalte omkostninger .....	199.212	185.511
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>205.212</u></b>	<b><u>200.913</u></b>
<b>Likvide beholdninger:</b>		
Nordea 2216 5904 759 246 .....	2.622.046	1.923.360
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b><u>2.622.046</u></b>	<b><u>1.923.360</u></b>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt .....</u></b>	<b><u>2.827.258</u></b>	<b><u>2.124.273</u></b>
<b><u>Aktiver i alt .....</u></b>	<b><u>24.081.627</u></b>	<b><u>9.753.756</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021****Passiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr.</u> <u>31/12 2021</u>	<u>Balance pr.</u> <u>31/12 2020</u>
<b><u>Egenkapital</u></b>		
Saldo primo .....	2.405.404	2.145.687
Årets resultat .....	-18.936	259.717
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....	<u>2.386.468</u>	<u>2.405.404</u>
<b><u>Gæld</u></b>		
<b>Langfristet gæld:</b>		
8 Nordea fælleslån tag .....	4.684.923	5.261.045
8 Nordea fælleslån kloak .....	1.528.607	1.690.613
Forudbetalt husleje .....	1.350	1.350
<b>Langfristet gæld i alt</b> .....	<u>6.214.880</u>	<u>6.953.008</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
Nordea, Byggekonto .....	14.423.605	
Forudbetalte fællesomkostninger m.v. ....	43.454	20.986
Mellemregning med administrator .....	3.000	
Kreditorer - samlekonto .....	574.930	23.400
Tilbageholdelse byggesag .....	125.000	
Diverse skyldige omkostninger .....	37.626	50.811
9 Varmeregnskab 2021/2022 .....	272.664	300.147
<b>Kortfristet gæld i alt</b> .....	<u>15.480.279</u>	<u>395.344</u>
 <b><u>Gæld i alt</u></b> .....	 <u>21.695.159</u>	 <u>7.348.352</u>
 <b><u>Passiver i alt</u></b> .....	 <u>24.081.627</u>	 <u>9.753.756</u>

**Noter til årsregnskabet for 2021**

		<b>Budget 2021</b> <b>(ikke revideret)</b>	<b>Regnskab</b> <b>2020</b>
<b>1 Indtægter:</b>			
Aconto E/F-bidrag .....	2.123.141	2.123.000	2.123.141
Parkering .....	59.400	60.000	59.125
Kælder .....	20.400	18.000	22.150
Vaskeriindtægter .....	57.999	40.000	60.669
Diverse indtægter .....			3.945
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>2.260.940</b>	<b>2.241.000</b>	<b>2.269.030</b>
<b>2 El, vand og renovation:</b>			
El .....	103.739	75.000	60.903
Vand .....	328.280	300.000	328.938
Renovation .....	239.223	245.000	231.670
<b>El, vand og renovation i alt .....</b>	<b>671.242</b>	<b>620.000</b>	<b>621.511</b>
<b>3 Forsikringer og abonnementer:</b>			
Ejendomsforsikring .....	227.589		215.656
Arbejdsskadeforsikring .....	2.200		2.200
Service - Beredskabsassistance SP/Falck .....	13.449		12.904
Serviceaftaler i øvrigt samt Internet og YouSee .....	35.339		45.583
<b>Forsikringer og abonnementer i alt .....</b>	<b>278.577</b>	<b>275.000</b>	<b>276.343</b>
<b>4 Renholdelse og vicevært:</b>			
Ejendomspasning .....	447.257	450.000	436.608
Snerydning/vejsalt .....	42.695	35.000	4.535
Skadedyrsbekæmpelse .....	14.915		
Leje af garager .....	17.152		16.652
Storskrald m.v. ....	9.913		8.550
<b>Renholdelse og vicevært i alt .....</b>	<b>531.932</b>	<b>485.000</b>	<b>466.345</b>



**Noter til årsregnskabet for 2021**

		<b>Budget 2021</b> <b>(ikke revideret)</b>	<b>Regnskab</b> <b>2020</b>
<b>5 Øvrige administrationsomkostninger:</b>			
Revision .....	23.000	23.000	22.500
Advokat .....	1.000	4.000	25.723
Udarbejdelse af varmeregnskab .....	36.495	35.000	35.600
PBS-gebyrer, tingbogsattester m.v. ....	5.754	15.000	5.373
Kontorartikler, porto m.v. ....	3.081	10.000	6.980
Anskaffelse computer .....			7.898
Hjemmeside .....	1.982		998
Mødeudgifter .....	8.775	10.000	18.280
Repræsentation - gaver og blomster .....	750		1.262
Administration vaskeri .....	7.500	7.500	7.500
Digital postkasse .....	625		625
Arbejdsweekend .....	932		1.364
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>89.894</b>	<b>104.500</b>	<b>134.103</b>
<b>6 Vedligeholdelse ordinær:</b>			
Blikkenslager / VVS .....	5.799		49.836
Låse og nøgler .....	5.199		8.164
Elektriker .....	17.277		52.778
Maler .....	11.030		29.863
Tømrer/snedker .....	45.569		14.125
Murer .....	2.500		75.000
Varmeanlæg .....	55.191		27.334
Vaskeri .....	1.900		
Dørtelefonanlæg .....	10.237		
Indkøb af småmateriel m.v. ....	2.198		3.805
Selvrisiko forsikring .....	11.152		11.152
Fællesarealer .....	20.655		57.940
Rep./udskiftning linoleum trapper .....			8.750
Kloakservice .....	4.779		844
Fugtundersøgelse/Affugtning .....	20.216		
Teknisk assistance .....	20.832		
Vedligeholdelsesplan .....			12.500
Budgetteret vedligeholdelse .....		310.000	
<b>Vedligeholdelse i alt .....</b>	<b>234.534</b>	<b>310.000</b>	<b>352.091</b>

**Noter til årsregnskabet for 2021**

		<b>Budget 2021</b> <b>(ikke revideret)</b>	<b>Regnskab</b> <b>2020</b>
<b>7 Vedligeholdelse ekstraordinær:</b>			
Cykelskur .....	180.033		
Haven .....	84.782		
Mur mod nabo .....	15.256		
Port .....	27.500		
	<u>307.571</u>	<u>462.000</u>	<u>0</u>
<b>8 Nordea, fælleslån:</b>			
Medlemmerne hæfter pro rata gange 1,0 i forhold til fordelingstallet, dog kun hos de medlemmer, som deltager i fælleslånet.			
<b>9 Varmeregnskab 2021/2022:</b>			
Opkrævet aconto, indeværende år .....	723.705		721.205
Forbrug fjernvarme m.v. ....	<u>-451.041</u>		<u>-421.058</u>
<b>Varmeregnskab i alt</b> .....	<u>272.664</u>		<u>300.147</u>