

ÅRSRAPPORT

42268 E/F TUBORG SUNDPARK

FRA 01.01.2022 TIL 31.12.2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2023

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Tuborg Sundpark
Beliggenhed	Tuborg Sundpark 1-5 og 7-12 2900 Hellerup
Matrikelbetegnelse:	5 ao og 5 t Hellerup by, Hellerup
Hjemstedskommune:	Gentofte Kommune
CVR nr.:	31224934
Regnskabsår:	1. januar 2022 - 31. december 2022
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Peter Feldinger, formand Henning Dulong Andreasen Erik Sevaldsen Henrik Hvidt Jeanineke Dahl Kristensen
Revisor	BDO Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for E/F Tuborg Sundpark.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21. marts 2023

Bestyrelse

Peter Feldinger

Formand

Henning Dulong Andreasen

Henrik Hvidt

Erik Sevaldsen

Jeanineke Dahl Kristensen

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Tuborg Sundpark

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Tuborg Sundpark for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 foreningen 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 og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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 samt foreningens vedtægter. 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 ejerforeningen, 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 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.
- 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 V, den 21. marts 2023

BDO

CVR-nr. 20222670

Jesper Buch, Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratørerklæring

Som administrator i E/F Tuborg Sundpark skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Kgs. Lyngby, den 21. marts 2023

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Tuborg Sundpark for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 8. I foreningens vedtægter er det besluttet, hvilket beløb der skal opkræves til grundfonden. Beløbet vedrørende grundfonden opkræves særskilt og posteres direkte på grundfonden. Årets anvendelser på grundfonden udgiftsføres direkte herpå og indgår således ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		4.679.999	4.680.000	4.393.500
Diverse indtægt	1	0	7.500	50.350
Indtægter i alt		4.679.999	4.687.500	4.443.850
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-290.313	-290.000	-260.786
Faste omkostninger i alt		-290.313	-290.000	-260.786
Forsyning				
El-forbrug		-313.402	-247.000	-219.335
Renovation via skattebillet		-142.780	-143.000	-137.940
Internet		-2.988	-3.000	-2.988
Forsyning i alt		-459.170	-393.000	-360.263
Renholdelse				
Pasning af ude arealer		-373.719	-374.000	-280.333
Fjernelse af graffiti		-190	0	0
Rengøring indvendigt		-283.934	-280.700	-256.474
Udvendig vinduespolering		-71.730	-73.500	-70.041
Elpærer mv.		-16.679	-15.000	-18.345
Artikler fællesarealer		-760	-5.000	-7.636
Renholdelse i alt		-747.011	-748.200	-632.828
Fælles drift				
Vicevært	2	-439.989	-437.500	-433.765
Drift af afløbsinstallationer		-13.875	-15.000	-13.875
Drift af vandinstallationer		-54.534	-36.000	-15.762
Drift af køle- og ventilationsanlæg		-16.467	-16.000	-15.713
Drift af elevatorer		-54.424	-53.000	-51.629
Drift af brandanlæg		-36.021	-65.000	-58.324
Service og tilsyn tekn.install.		-19.003	-22.000	-20.132
Diverse serviceabonnementer		-16.689	-11.000	-9.781
Fælles drift i alt		-651.003	-655.500	-618.981
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	3	-839.411	-1.146.000	-3.965.068

Resultatopgørelse

	Note	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
Administration				
Emo - ordning		-9.000	-9.000	-8.779
Ejendomsadministration		-162.774	-162.775	-158.869
Ejendomsadministration, ekstra		-4.833	0	0
Anden administration		-889	-12.000	-11.750
Varmeregnskabshonorar		-25.969	-27.000	-27.106
Revisionshonorar, foreninger		-16.350	-17.000	-16.300
Honorarer jura		-5.000	-75.000	0
Konsulentbistand		-95.406	-75.000	-9.680
Øvrig administration	4	-396.748	-414.000	-298.832
Administration i alt		-716.968	-791.775	-531.316
Omkostninger i alt		-3.703.876	-4.024.475	-6.369.241
Resultat af primær drift		976.123	663.025	-1.925.391
Finansielle poster				
Finansielle udgifter	5	-20.526	-25.000	-29.511
Finansielle poster i alt		-20.526	-25.000	-29.511
Årets resultat		955.597	638.025	-1.954.902
Årets resultat disponeres således				
Overført til hensættelse		955.597		-1.954.902
Overført til årets resultat		0		0
		955.597		-1.954.902

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		7.015	4.892
Øvrige tilgodehavender		59.763	176.050
Periodisering		9.782	268.966
Tilgodehavende i alt		76.560	449.907
Likvider	6	3.737.940	2.835.624
Omsætningsaktiver i alt		3.814.500	3.285.532
Aktiver i alt		3.814.500	3.285.532

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		453.422	453.422
Årets resultat		-0	0
I alt		<u>453.422</u>	<u>453.422</u>
Hensættelse		1.924.923	3.879.825
Overført via resultatdisponeringen		955.597	-1.954.902
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.880.520</u>	<u>1.924.923</u>
Egenkapital i alt		<u>3.333.942</u>	<u>2.378.345</u>
Gæld			
Kortfristet gæld			
Kreditorer		192.176	485.007
Varmeregnskab		139.970	205.821
Vandregnskab		96.024	106.477
Skyldige poster		52.388	109.883
Kortfristet gæld i alt		<u>480.558</u>	<u>907.187</u>
Gæld i alt		<u>480.558</u>	<u>907.187</u>
Passiver i alt		<u>3.814.500</u>	<u>3.285.532</u>

Noter

	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
1 Øvrige indtægter			
Diverse indtægt	0	7.500	45.100
Andre driftsindtægter	0	0	5.250
Øvrige indtægter i alt	0	7.500	50.350
2 Vicevært			
Forsikringer, ejd.funktionærer	836	1.000	812
Telefon, ejdomsfunktionær	1.788	1.500	1.785
Ekstern vicevært service	437.365	435.000	431.168
Vicevært i alt	439.989	437.500	433.765
3 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	10.000	10.000	36.594
Beplantninger	230.634	300.000	397.853
Terræn, grund diverse	23.361	25.000	180.939
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	6.630	0	0
Facader	4.531	50.000	1.971.511
Udv. vinduer/døre	90.728	100.000	402.773
Porte	8.366	15.000	7.930
Altaner	0	0	53.828
Bygning udvendig diverse	72.169	125.000	0
Indvendige vægge	22.257	25.000	23.644
Trapper og ramper	84.832	110.000	148.012
Afløbsinstallationer og sanitet	17.521	25.000	70.980
Vandinstallationer	43.780	30.000	26.436
Varmeanlæg	9.816	40.000	35.108
Ventilationsanlæg	47.157	35.000	82.075
Brandalarm -og slukningsanlæg	29.185	50.000	22.028
El-installationer	49.265	30.000	29.070
Elevatorer	63.839	100.000	86.795
Bygningsinstallationer diverse	0	0	1.483
Skilte m.v.	949	5.000	9.065
Nøgler og kort	4.075	5.000	21.026
Dørtelefonanlæg	588	30.000	36.394
Juleudsmykning	0	4.000	3.750
Inventar diverse	7.840	2.000	1.858
Selvrisiko, forsikringsskade	5.186	30.000	30.222
Ekstern rådgiverbistand	6.703	0	285.697
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	839.411	1.146.000	3.965.068

Noter

	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
4 Øvrig administration			
Kontingenter	312.717	313.000	312.717
Tilbagebetalt kontingent	0	0	-104.939
Repræsentation	2.167	3.000	1.370
Bestyrelsesgodtgørelse	10.700	15.000	7.700
Generalforsamling	34.810	40.000	40.461
Møder	12.126	20.000	17.930
Kontorartikler og tryksager	0	6.000	5.960
Fotokopiering og IT	7.980	5.000	4.273
Afrundinger og differencer	1	0	0
Gebyrer	16.247	12.000	13.360
Øvrig administration i alt	396.748	414.000	298.832
5 Finansielle udgifter			
Renter bank	20.526	25.000	29.511
Finansielle udgifter i alt	20.526	25.000	29.511
6 Likvider			
Kassebeholdning 1	5.000		5.000
Danske Bank, 3001 3001509144	2.270.175		1.356.142
Nordea 2216 4384385481	725.063		732.069
Nykredit 8117 2949045	737.701		742.414
Likvider i alt	3.737.940		2.835.624