

E/F Tuborg Sundpark

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 23. april 2024

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratorerklæring.....	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 2023 - 31. december 2023

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
www.newsec.dk

Bestyrelse

Peter Feldinger, formand
Klaus Thøgersen
Erik Sevaldsen
Jeanineke Dahl Kristensen
Henrik Hvidt

Revisor

BDO
Havneholmen 29
1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 -----

Bestyrelse

Peter Feldinger
Formand

Klaus Thøgersen

Henrik Hvidt

Erik Sevaldsen

Jeanineke Dahl Kristensen

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ 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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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 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 25. marts 2024

BDO

CVR-nr. 20222670

Jesper Buch, Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratorerklæring

Som administrator i E/F Tuborg Sundpark skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2023.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Tuborg Sundpark for 2023 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

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 nominel 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 nominel værdi.

Hensættelser

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 9. 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	2023	Ej revideret Budget 2023	2022
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		4.913.998	4.914.000	4.679.999
Diverse indtægt	1	43.402	0	0
Indtægter i alt		4.957.400	4.914.000	4.679.999
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-297.552	-298.000	-290.313
Faste omkostninger i alt		-297.552	-298.000	-290.313
Forsyning				
El-forbrug		-159.133	-275.000	-313.402
Renovation via skattebillet		-171.820	-171.820	-142.780
Internet		-2.988	-3.000	-2.988
Forsyning i alt		-333.941	-449.820	-459.170
Renholdelse				
Pasning af ude arealer		-377.456	-377.750	-373.719
Fjernelse af graffiti		-8.450	0	-190
Rengøring indvendigt		-280.695	-281.000	-283.934
Udvendig vinduespolering		-73.883	-75.000	-71.730
El-pærer m.v.		-6.896	-15.000	-16.679
Artikler fællesarealer		-11.869	-5.000	-760
Renholdelse i alt		-759.248	-753.750	-747.011
Fælles drift				
Vicevært	2	-413.023	-422.800	-439.989
Drift af afløbsinstallationer		-18.875	-15.000	-13.875
Drift af vandinstallationer		-12.522	-40.000	-54.534
Drift af køle- og ventilationsanlæg		-18.847	-18.000	-16.467
Drift af elevatorer		-55.154	-59.000	-54.424
Drift af brandanlæg		-41.029	-45.000	-36.021
Service og tilsyn tekn.install.		-19.673	-22.000	-19.003
Diverse serviceabonnementer		-4.015	-20.000	-16.689
Fælles drift i alt		-583.138	-641.800	-651.003
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	3	-4.243.159	-4.222.000	-839.411

Resultatopgørelse

	Note	2023	Ej revideret Budget 2023	2022
Administration				
Emo - ordning		-9.084	-10.000	-9.000
Ejendomsadministration		-166.790	-168.000	-162.774
Ejendomsadministration - Ekstra		-11.447	-7.500	-4.833
Anden administration		0	0	-889
Varmeregnskabshonorar		-29.550	-27.000	-25.969
Revisionshonorar, foreninger		-16.800	-17.000	-16.350
Honorarer jura		-45.650	-90.000	-5.000
Konsulentbistand		-2.875	-20.000	-95.406
Øvrig administration	4	-338.085	-340.000	-396.748
Administration i alt		-620.281	-679.500	-716.968
Omkostninger i alt		-6.837.319	-7.044.870	-3.703.876
Resultat af primær drift		-1.879.918	-2.130.870	976.123
Finansielle poster				
Finansielle indtægter	5	2.793	0	0
Finansielle udgifter	6	0	0	-20.526
Finansielle poster i alt		2.793	0	-20.526
Årets resultat		-1.877.125	-2.130.870	955.597
Årets resultat disponeres således				
Overført til hensættelse		-1.877.125		955.597
Overført til årets resultat		0		0
		-1.877.125		955.597

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		0	7.015
Øvrige tilgodehavender	7	264.419	59.763
Periodisering		277.277	9.782
Tilgodehavende i alt		541.696	76.560
Likvider	8	1.932.687	3.737.940
Omsætningsaktiver i alt		2.474.383	3.814.500
Aktiver i alt		2.474.383	3.814.500

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
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		2.880.519	1.924.923
Overført via resultatdisponeringen		-1.877.125	955.597
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.003.394</u>	<u>2.880.520</u>
Egenkapital i alt		<u>1.456.816</u>	<u>3.333.942</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Kortfristet gæld			
Mellemregning, ejere		7.261	0
Kreditorer		662.656	192.176
Varmeregnskab		216.359	139.970
Vandregnskab		57.874	96.024
Skyldige poster		73.416	52.388
Kortfristet gæld i alt		<u>1.017.567</u>	<u>480.558</u>
Gæld i alt		<u>1.017.567</u>	<u>480.558</u>
Passiver i alt		<u>2.474.383</u>	<u>3.814.500</u>

Noter

		Ej revideret		
		2023	Budget 2023	2022
1	Øvrige indtægter			
	Diverse indtægter	12.292	0	0
	Nøgler	22.110	0	0
	Skilte	9.000	0	0
	Øvrige indtægter i alt	43.402	0	0
2	Vicevært			
	Forsikringer, ejd.funktionærer	831	1.000	836
	Telefon, ejdomsfunktionær	0	1.800	1.788
	Ekstern vicevært service	412.192	420.000	437.365
	Vicevært i alt	413.023	422.800	439.989
3	Vedligeholdelse og forbedringer			
	Terrænbelægninger	9.750	0	10.000
	Beplantninger	176.166	175.000	230.634
	Terræn, grund diverse	96.880	0	23.361
	Afløbsledninger i jord, incl. brønde	21.980	0	6.630
	Facader	2.441.306	2.500.000	4.531
	Udv. vinduer/døre	388.437	400.000	90.728
	Porte	18.721	0	8.366
	Bygning udvendig diverse	31.948	0	72.169
	Indvendige vægge	107.075	115.000	22.257
	Trapper og ramper	86.063	110.000	84.832
	Bygning indvendig diverse	84.365	0	0
	Afløbsinstallationer og sanitet	32.887	0	17.521
	Vandinstallationer	47.662	0	43.780
	Varmeanlæg	0	0	9.816
	Ventilationsanlæg	59.739	0	47.157
	Brandalarm -og slukningsanlæg	48.579	0	29.185
	El-installationer	59.249	0	49.265
	Elevatorer	90.544	0	63.839
	Bygningsinstallationer diverse	12.937	0	0
	Skilte m.v.	4.973	0	949
	Nøgler og kort	36.125	0	4.075
	Dørtelefonanlæg	33.181	0	588
	Juleudsmykning	5.000	0	0
	Inventar diverse	0	0	7.840
	Selvrisiko, forsikringskade	0	0	5.186
	Diverse vedl. til budgettering	0	572.000	0
	Ekstern rådgiverbistand	349.594	350.000	6.703
	Vedligeholdelse og forbedringer i alt	4.243.159	4.222.000	839.411

Noter

		Ej revideret		
		2023	Budget 2023	2022
4	Øvrig administration			
	Kontingenter	245.556	245.000	312.717
	Repræsentation	6.540	3.000	2.167
	Bestyrelsesgodtgørelse	10.900	11.000	10.700
	Generalforsamling	36.875	40.000	34.810
	Møder	17.924	15.000	12.126
	Kontorartikler og tryksager	0	5.000	0
	Fotokopiering og IT	4.316	6.000	7.980
	Afrundinger og differencer	0	0	1
	Gebyrer	15.974	15.000	16.247
	Øvrig administration i alt	338.085	340.000	396.748
5	Finansielle indtægter			
	Renter bank	2.793	0	0
	Finansielle indtægter i alt	2.793	0	0
6	Finansielle udgifter			
	Renter bank	0	0	20.526
	Finansielle udgifter i alt	0	0	20.526
7	Øvrige tilgodehavender			
	Forsikringsskader	7.870		0
	Øvrige tilgodehavender	31.549		59.763
	Tilgodehavende, ejere	225.000		0
	Øvrige tilgodehavender i alt	264.419		59.763
8	Likvider			
	Kassebeholdning 1	5.000		5.000
	Danske Bank, 3001 3001509144	465.558		2.270.175
	Nordea 2216 4384385481	721.763		725.063
	Nykredit 8117 2949045	740.365		737.701
	Likvider i alt	1.932.687		3.737.940