



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

c/o Virum Torv Advokater, Frederiksdalsvej 70, 2830 Virum

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 8. marts 2022.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 8. marts 2022

Bestyrelse


Bjørn Ragle
Formand


Kent Hedegaard


Georg Borup


Martin Dinesen


Merete Thomsen

Som administrator i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. 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 2021.

Virum, den 8. marts 2022

Administrator


Virum Torv Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 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

Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, og 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Allerød, den 8. marts 2022

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor
mne34123

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar
c/o Virum Torv Advokater
Frederiksdalsvej 70
2830 Virum

Telefon: 45856402

CVR-nr.: 37 93 07 76

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Bjørn Ragle, Formand
Kent Hedegaard
Georg Borup
Martin Dinesen
Merete Thomsen

Administrator

Virum Torv Advokater
Frederiksdalsvej 70
2830 Virum

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Fællesbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indbetalte fællesbidrag samt forudmodtagne fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende eller forudmodtaget fællesbidrag.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Fællesudgifter omfatter årets fakturerede udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, trappelys, udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Løbende vedligeholdelse omfatter tilbagevendende mindre vedligeholdelsesarbejder, medens der under særlig vedligeholdelse opføres udgifter til større planlagte arbejder, der er vedtaget af generalforsamlingen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
A conto fællesbidrag	671.501	671.500	500.002
Elevator	50.001	50.000	50.001
Ekstra fællesbidrag	220.500	220.500	325.500
Diverse indtægter	4.200	6.000	2.450
Retssag, Borohus	278.625	0	0
Indtægter i alt	1.224.827	948.000	877.953
Forsikringer	-59.951	-65.000	-61.817
1 Forbrugsafgifter	-89.320	-70.000	-58.348
2 Renholdelse	-104.629	-112.000	-111.412
3 Vedligeholdelse, løbende	-87.101	-120.000	-218.878
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-87.883	-165.000	-215.255
5 Administrationsomkostninger	-95.297	-90.500	-60.772
G/F Skovtofte	-220.500	-220.500	-325.500
Omkostninger i alt	-744.681	-843.000	-1.051.982
Resultat før finansielle poster	480.146	105.000	-174.029
Finansielle omkostninger	-2.154	0	-978
Årets resultat	477.992	105.000	-175.007
Årets resultat fordeles således:			
Hensættelse til vedligehold	442.557	85.000	-198.788
Hensættelse til elevator	35.435	20.000	23.781
I alt	477.992	105.000	-175.007

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, ejere	4.849	0
6	Varmeregnskab	134.852	0
7	Vandregnskab	80.542	1.434
8	Periodeafgrænsningsposter	45.242	46.830
	Tilgodehavender i alt	<u>265.485</u>	<u>48.264</u>
	Likvide beholdninger	<u>441.468</u>	<u>169.944</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>706.953</u>	<u>218.208</u>
	Aktiver i alt	<u>706.953</u>	<u>218.208</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
9	Hensat til vedligeholdelse	491.229	48.672
10	Hensat til vedligeholdelse af elevator	80.222	44.787
	Andre reserver	571.451	93.459
	Egenkapital i alt	571.451	93.459
Gældsforpligtelser			
11	Mellemregninger	25.097	23.847
6	Varmeregnskab	0	12.461
12	Anden gæld	110.405	88.441
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	135.502	124.749
	Gældsforpligtelser i alt	135.502	124.749
	Passiver i alt	706.953	218.208

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Forbrugsafgifter			
Renovation	59.864	55.000	52.402
Elforbrug fællesarealer og elevator	29.456	15.000	5.946
	89.320	70.000	58.348
2. Renholdelse			
Vinduespolering	36.559	40.000	36.563
Trappevask	36.645	37.000	39.270
Grønne områder	31.425	35.000	35.579
	104.629	112.000	111.412
3. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0	0	14.000
Elektriker	8.350	0	10.000
Tømrer	3.096	0	1.181
VVS	1.376	0	51.827
Låseservice	7.898	0	310
Kloakservice	0	0	950
Diverse vedligeholdelsesudgifter	6.619	50.000	108.625
Varmeanlæg	10.998	0	5.765
Elevator	14.565	20.000	26.220
Udlæg håndværkerregning	11.495	0	0
Haveanlæg/asfalt	21.125	0	0
Småanskaffelser	1.579	0	0
Viceværtfunktion	0	30.000	0
Fyr, service og vedligehold	0	20.000	0
	87.101	120.000	218.878
4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Blødvandsanlæg	12.493	15.000	214.055
Teknisk bistand	75.390	150.000	1.200
	87.883	165.000	215.255

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	43.861	44.000	42.448
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.000	15.000	12.656
Revisorhonorar, rest sidste år	3.950	0	0
Advokathonorar	15.352	15.000	0
Varmeregnskabshonorar	13.027	9.000	8.723
Porto	1.703	0	1.601
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.011	0	1.346
Repræsentation	393	0	0
Regulering af vand- og varmeregnskab tidligere	0	0	-6.180
Diverse	0	7.500	178
	<u>95.297</u>	<u>90.500</u>	<u>60.772</u>
6. Varmeregnskab			
Indbetalt a conto		-123.828	-123.220
Gasomkostninger		254.798	110.759
Varmeafregning		3.882	0
		<u>134.852</u>	<u>-12.461</u>
7. Vandregnskab			
Indbetalt a conto		-88.920	-88.720
Vandomkostninger		162.723	90.154
Vandafregning		6.739	0
		<u>80.542</u>	<u>1.434</u>
8. Periodeafgrænsningsposter			
Forsikringer		45.242	44.870
Forudbetalt el, elevator		0	1.960
		<u>45.242</u>	<u>46.830</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
9. Hensat til vedligeholdelse		
Reserveret 1. januar	48.672	247.460
Ifølge resultatdisponering	<u>442.557</u>	<u>-198.788</u>
	<u>491.229</u>	<u>48.672</u>
10. Hensat til vedligeholdelse af elevator		
Reserveret 1. januar	44.787	21.006
Ifølge resultatdisponering	<u>35.435</u>	<u>23.781</u>
	<u>80.222</u>	<u>44.787</u>
11. Mellemregninger		
Mellemregning Borohus, varmeregnskab	23.847	23.847
Administrator	<u>1.250</u>	<u>0</u>
	<u>25.097</u>	<u>23.847</u>
12. Anden gæld		
Forsikring	71.377	59.827
Revision og regnskabsassistance	14.000	12.300
Trappevask	3.054	3.273
Forbrugsafgifter	5.477	3.041
Reparation og vedligeholdelse	<u>16.497</u>	<u>10.000</u>
	<u>110.405</u>	<u>88.441</u>
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ejerpantebreve der er udstedt til sikkerhed for ejernes gæld til ejerforeningen udgør i alt kr. 861.000.		