



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2023.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger og oplysninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 9. marts 2023

### **Bestyrelse**

Martin Dinesen  
Formand

Kent Hedegaard

Georg Borup

Gert Sejersen

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 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.

Virum, den 9. marts 2023

### **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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 Ebenezer, Pella og Zoar har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022. 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 9. marts 2023

### **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

Martin Dinesen, Formand  
Kent Hedegaard  
Georg Borup  
Gert Sejersen  
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

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
A conto fællesbidrag	524.983	525.000	671.501
Elevator	50.001	50.000	50.001
Ekstra fællesbidrag	220.500	220.500	220.500
Diverse indtægter	4.200	6.000	4.200
Retssag, Borohus	43.847	0	278.625
<b>Indtægter i alt</b>	<b>843.531</b>	<b>801.500</b>	<b>1.224.827</b>
Forsikringer	-60.767	-65.000	-59.951
1 Forbrugsafgifter	-93.854	-76.000	-89.320
2 Renholdelse	-149.157	-153.500	-104.629
3 Vedligeholdelse, løbende	-114.401	-103.500	-87.101
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-175.768	-60.000	-87.883
5 Administrationsomkostninger	-68.032	-95.000	-95.297
G/F Skovtofte	-220.500	-220.500	-220.500
Omkostninger i alt	-882.479	-773.500	-744.681
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-38.948</b>	<b>28.000</b>	<b>480.146</b>
Finansielle omkostninger	-2.432	-7.500	-2.154
<b>Årets resultat</b>	<b>-41.380</b>	<b>20.500</b>	<b>477.992</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	0	0	0
Hensættelse til vedligehold	-49.240	1.000	442.557
Hensættelse til elevator	7.860	19.500	35.435
Overført til "Overført resultat"	-41.380	20.500	477.992
<b>I alt</b>	<b>-41.380</b>	<b>20.500</b>	<b>477.992</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Restancer, ejere	0	4.849
6 Varmeregnskab	257.085	134.852
11 Vandregnskab	0	80.542
Andre tilgodehavender	630	0
7 Periodeafgrænsningsposter	46.604	45.242
Tilgodehavender i alt	<u>304.319</u>	<u>265.485</u>
Likvide beholdninger	<u>312.002</u>	<u>441.468</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>616.321</u></b>	<b><u>706.953</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>616.321</u></b>	<b><u>706.953</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>			
8	Hensat til vedligeholdelse	441.989	491.229
9	Hensat til vedligeholdelse af elevator	88.082	80.222
	Andre reserver	<u>530.071</u>	<u>571.451</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>530.071</u></b>	<b><u>571.451</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Mellemregninger	19.779	25.097
11	Vandregnskab	355	0
12	Anden gæld	66.116	110.405
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.250</u>	<u>135.502</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>86.250</u></b>	<b><u>135.502</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>616.321</u></b>	<b><u>706.953</u></b>
<b>13</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	72.525	59.864
Elforbrug fællesarealer og elevator	21.329	29.456
	<b>93.854</b>	<b>89.320</b>
<b>2. Renholdelse</b>		
Vinduespolering	42.653	36.559
Trappevask	37.560	36.645
Grønne områder	68.944	31.425
	<b>149.157</b>	<b>104.629</b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Elektriker	0	8.350
Glarmester	5.063	0
Tømrer	0	3.096
VVS	30.957	1.376
Låseservice	14.795	7.898
Kloakservice	2.991	0
Diverse vedligeholdelsesudgifter	11.875	6.619
Varmeanlæg	15.985	10.998
Elevator	27.335	14.565
Udlæg håndværkerregning	0	11.495
Haveanlæg/asfalt	5.400	21.125
Småanskaffelser	0	1.579
	<b>114.401</b>	<b>87.101</b>
<b>4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Blødvandsanlæg	18.955	12.493
Teknisk bistand	156.813	75.390
	<b>175.768</b>	<b>87.883</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	44.161	43.861
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.000	14.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	3.950
Advokathonorar	0	15.352
Varmeregnskabshonorar	6.220	13.027
Porto	3.996	1.703
Kontingenter	203	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.457	3.011
Repræsentation	450	393
Regulering af vand- og varmeregnskab tidligere	592	0
Vandregnskabshonorar	3.453	0
Diverse	-6.500	0
	<u><b>68.032</b></u>	<u><b>95.297</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-246.591	-123.828
Gasomkostninger	511.307	254.798
Varmeafregning	-7.631	3.882
	<u><b>257.085</b></u>	<u><b>134.852</b></u>
<b>7. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forsikringer	46.604	45.242
	<u><b>46.604</b></u>	<u><b>45.242</b></u>
<b>8. Hensat til vedligeholdelse</b>		
Reserveret 1. januar	491.229	48.672
Ifølge resultatdisponering	-49.240	442.557
	<u><b>441.989</b></u>	<u><b>491.229</b></u>
<b>9. Hensat til vedligeholdelse af elevator</b>		
Reserveret 1. januar	80.222	44.787
Ifølge resultatdisponering	7.860	35.435
	<u><b>88.082</b></u>	<u><b>80.222</b></u>
<b>10. Mellemregninger</b>		
Mellemregning Borohus, varmeregnskab	0	23.847
Administrator	2.500	1.250
Restancekonto	17.279	0
	<u><b>19.779</b></u>	<u><b>25.097</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>11. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	92.318	88.920
Vandomkostninger	-85.847	-162.723
Vandafregning	-6.116	-6.739
	<u><b>355</b></u>	<u><b>-80.542</b></u>
<b>12. Anden gæld</b>		
Skyldigt Holse Byggeteknik ApS	30.000	0
Skyldig vand og varme	0	71.377
Revision og regnskabsassistance	14.000	14.000
Trappevask	3.130	3.054
Forbrugsafgifter	0	5.477
Reparation og vedligeholdelse	18.986	16.497
	<u><b>66.116</b></u>	<u><b>110.405</b></u>
<b>13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ejerpantebreve der er udstedt til sikkerhed for ejernes gæld til ejerforeningen udgør i alt kr. 861.000.		



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kent Hedegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1afa367d-371f-4466-9777-9996ebdd5fad

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-03-17 18:14:52 UTC



## Geert Sejersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bfe65f58-0ccd-450f-b108-f0812ac70002

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-18 09:59:43 UTC



## Merete Eshøj Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a98a6009-da77-482b-a84b-388d171bfd7e

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-03-19 09:06:52 UTC



## Eva Mejling

Administrator

Serienummer: CVR:36430699-RID:65648142

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-19 09:10:01 UTC



## Martin Dinesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d66bab82-f9bb-4a06-a63a-eeeee7f01241

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-03-19 17:00:41 UTC



## Georg Borup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 76ef7d81-64a0-4d79-9ef7-da3952cd0b5b

IP: 217.63.xxx.xxx

2023-03-21 09:18:02 UTC



## Stefan Sølvhøj Johansson

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:55324767

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-03-21 09:35:20 UTC



## Eva Mejling

Virum Torv Advokater ApS CVR: 36430699

Dirigent

Serienummer: 6dc38d3c-2d62-4503-b287-ecfce4b01ca6

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-21 14:44:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: UJOYV-4JXPV-ZHN58-H0J11-BHSDS-IJ2PU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>