

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

E/F ENGDALSVEJ 71-73

**Engdalsvej 71-73
8220 Brabrand**

**ÅRSRAPPORT
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19/3 2024

Peter Bisgaard Nikolajsen
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 49 03 85 18

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for E/F ENGDALSVEJ 71-73.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Brabrand, den 19/3 2024

Bestyrelse

Peter Bisgaard Nikolajsen
Formand

Jens Boye Nielsen
Næstformand

Jørgen Nielsen

Henrik Bak Knakkegaard

Anders Røge Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til bestyrelsen i E/F ENGDALSVEJ 71-73

Vi har opstillet årsregnskabet for E/F ENGDALSVEJ 71-73 for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19/3 2024

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet	E/F ENGDALSVEJ 71-73 C/O Kasseren Engdalsvej 71-73 8220 Brabrand
	CVR-nr: 49 03 85 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Bisgaard Nikolajsen, formand Jens Boye Nielsen, næstformand Jørgen Nielsen Henrik Bak Knakkegaard Anders Røge Jørgensen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Ejerforeningens væsentlige aktiviteter består i at administrere fællesudgifterne i ejendommen.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 378 t.kr, før henlæggelse til grundfond på t.kr. 180.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for E/F ENGDALSVEJ 71-73 for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Indtægterne ved salg af handelsvarer og ejerbidrag indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Udgifter

Udgifter består af afholdte fællesudgifter til vedligehold og administration af ejendommen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, ejerforeningens medlemmer samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	Budget 2023	2023	2022
Ejerbidrag	737.000	737.610	737.610
Fibernet	0	85.562	81.624
Udlejning gildesal	1.000	0	0
Erstatninger	0	10.878	0
Diverse	0	2.450	1.000
Ladestandere overført overskud	0	1.464	1.799
DÆKNINGSBIDRAG I	738.000	837.964	822.033
1 Underentreprenører	-65.000	-150.748	-139.375
2 Andre stykomkostninger	-110.000	-64.458	-65.577
DÆKNINGSBIDRAG II	563.000	622.758	617.081
3 Personaleomkostninger	-125.000	-121.482	-106.662
Møder	-5.500	-6.357	-5.485
4 Administrationsomkostninger	-178.500	-122.876	-90.734
Varmeregnskab	-21.000	0	-20.154
Vaskepenge	31.000	27.093	22.450
EI	-13.000	-12.194	-13.143
Serviceaftale	-9.500	-9.573	-9.573
Reparation	0	-3.044	-32.466
KAPACITETSOMKOSTNINGER	-321.500	-248.433	-255.767
DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	241.500	374.325	361.314
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-1.464	-1.798
DRIFTSRESULTAT	241.500	372.861	359.516
5 Finansieringsindtægter	0	26.266	26.951
6 Finansielle omkostninger	-8.000	-20.282	-34.740
ÅRETS RESULTAT	233.500	378.846	351.727
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver	180.000	180.000	180.000
Overført resultat	53.500	198.846	171.727
DISPONERET I ALT	233.500	378.846	351.727

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2023	2022
7 Produktionsanlæg og maskiner	153.985	155.450
Materielle anlægsaktiver	153.985	155.450
Andre tilgodehavender	582.245	719.193
Finansielle anlægsaktiver	582.245	719.193
ANLÆGSAKTIVER	736.230	874.643
8 Likvide beholdninger	1.935.681	1.528.601
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.935.681	1.528.601
AKTIVER	2.671.911	2.403.244

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2023	2022
Egenkapital, primo	801.164	629.437
Årets resultat	198.846	171.727
EGENKAPITAL	1.000.009	801.164
Grundfond, egenkapital	738.797	558.797
Overført til grundfond	180.000	180.000
EGENKAPITAL GRUNDFOND	918.797	738.797
EGENKAPITAL I ALT	1.918.806	1.539.961
Fælleslån	582.245	719.194
Langfristede gældsforpligtelser	582.245	719.194
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.694	141.489
10 Anden gæld	6.166	2.600
Kortfristede gældsforpligtelser	170.860	144.089
GÆLDSFORPLIGTELSE	753.105	863.283
PASSIVER	2.671.911	2.403.244

Noter

	Budget 2023	2023	2022
1 Underentreprenører			
Renovation	48.000	55.293	47.816
El-bidrag kælderrum	0	-1.440	-1.440
El, trappe og kælder	17.000	15.398	16.497
Fibernet	0	81.497	76.502
	65.000	150.748	139.375
2 Andre stykomkostninger			
Snerydning	30.000	29.576	22.843
VVS	10.000	0	0
Murer	10.000	0	0
Elektriker	10.000	2.223	19.398
Tømrer	10.000	16.755	0
Småanskaffelser	15.000	3.917	8.582
Have	10.000	5.748	6.970
Diverse løbende	10.000	4.416	2.268
Større reparationer	0	1.823	5.516
Kloak	5.000	0	0
	110.000	64.458	65.577
3 Personaleomkostninger			
Løn vicevært	65.000	67.299	53.720
Løn trappevask	22.000	18.086	19.578
Løn kasserer	28.000	29.116	27.743
AER-bidrag	0	382	367
KM-penge	0	3305	2.442
Databehandling, løn	10.000	3.294	2.812
	125.000	121.482	106.662

Noter

	Budget 2023	2023	2022
4 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.000	1.828	504
Rådgiverhonorar	50.000	7.250	0
Pantstiftende vedtægter	42.000	0	0
IT-udgifter	0	2.984	2.944
Web-hotels og domænenavn	2.000	1.720	1.719
Porto og gebyr	0	700	349
Nets	0	5.917	5.438
Revisorhonorar	10.000	10.563	9.000
Pantstiftende vedtægter	0	34.675	0
Forsikringer og Falck	70.000	55.039	62.830
Forsikring, selvrisko	0	0	5.750
Fællesforening	2.500	2.200	2.200
	178.500	122.876	90.734
5 Finansieringsindtægter			
Bidrag	0	20.282	26.951
Renter, pengeinstitutter	0	5.984	0
	0	26.266	26.951
6 Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	8.000	0	7.789
Renter, fælleslån	0	20.282	26.951
	8.000	20.282	34.740

Noter

	Produktionsanlæg og maskiner	
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	244.749	
Årets tilgang	0	
Afgang	0	
Kostpris 31. december 2023	244.749	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	89.299	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	
Af-/nedskrivninger	1.464	
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	90.763	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	153.985	
	2023	2022
8 Likvide beholdninger		
Bankkonto drift, Danske Bank	149.505	780.314
Bank grundfond, Danske Bank	5.009	2.954
Bank Grundfond AL	781.167	745.333
Aftaleindskud, Danske Bank	1.000.000	0
	1.935.681	1.528.601
9 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning vand/varme	154.694	131.489
Revisorhonorar	10.000	10.000
	164.694	141.489
10 Anden gæld		
Skyldig A-skat	4.867	1.885
Skyldige feriepenge	0	311
Skyldigt AM-bidrag	1.299	404
	6.166	2.600

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.”

Peter Bisgaard Nikolajsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejersforeningen Engdalsvej 71-73

Serienummer: 0dc1a85e-111e-4c33-b5dd-66f523427af5

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-19 14:12:26 UTC



Jørgen Michael Nielsen

E/F ENGDALSVEJ 71-73 CVR: 49038518

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejersforeningen Engdalsvej 71-73

Serienummer: 382d67b9-65db-47ad-a1d5-e91f2cb9bc57

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-19 15:41:08 UTC



Henrik Bak Knakkegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejersforeningen Engdalsvej 71-73

Serienummer: 96576491-2b32-46a7-8aef-98747efba0eb

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-19 16:22:27 UTC



Anders Røge Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejersforeningen Engdalsvej 71-73

Serienummer: 28902735-1be5-4ae1-9a28-1db939aae22f

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-20 20:01:57 UTC



Jens Boye Nielsen

Næstformand

På vegne af: Ejersforeningen Engdalsvej 71-73

Serienummer: 2376b7fc-9828-4d0c-b73a-a7723cebe39d

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-03-24 09:41:51 UTC



René Ferrer Ruiz

KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272

IP: 188.76.xxx.xxx

2024-03-24 09:56:23 UTC



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>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

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.”

Peter Bisgaard Nikolajsen

Dirigent

På vegne af: Ejersforeningen Engdalsvej 71-73

Serienummer: 0dc1a85e-111e-4c33-b5dd-66f523427af5

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-25 08:29:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: PTKA0-3CVII-E11E-771VI-VJB8D-CX1JK

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>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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