

Ejerforeningen Ørbækgård Område 4
CVR. nr. 34 68 64 08

Ørbækgårds Allé 409 - 411
2970 Hørsholm

Matr.nr. 173gg og 173gh Usserød by, Hørsholm

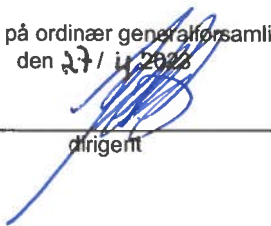
Årsrapport 2022

(20. regnskabsår)

og

Budget 2023

Fremlagt på ordinær generalforsamling
den 27 / 11 / 2022



dirigent

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	1
Bestyrelsens regnskabsberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for året	4
Balance pr. 31.december	5
Noter	6
Ejerforeningskontingent	7
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	8

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejerforeningen Ørbækgård Område 4.

Årsrapporten er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Bestyrelsens beretning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 6. marts 2023



Kirsten Herbild
Formand



Hans Peder Lange
Næstformand



Lars Gammelgaard
Sekretær

Bestyrelsens regnskabsberetning

Regnskab 2022

Der er realiseret et resultat på 19.010 kr.

Ved årets udgang udgør ejerforeningens hensættelser til fremtidige vedligeholdelse og opretninger 61.569 kr. og egenkapitalen 173.600 kr.

Budget 2023

Ejerforeningsbidraget er budgetteret til 203,49 kr. pr. fordelingstal pr. år.

Budgettet omfatter ikke glatførebekæmpelse og pleje af belægninger og grønne fællesarealer, idet udgift hertil opkræves af Grundejerforeningen for Storparcel 4, som ejerforeningens medlemmer jævnfør vedtægterne er medlem af.

Budgettet er baseret på, at al administration og drift er udliciteret.

Budgettet omfatter ud over sædvanlige løbende aftaler og forbrug et budget på 120.000 kr. til ordinære vedligeholdelseopgaver samt 57.400 kr. til ekstern assistance til drift og administration af foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Indtægter og udgifter resultatføres i det regnskabsår, som de vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

Hensættelser:

Der hensættes til større periodiske vedligeholdelsesarbejder for at udligne opkrævningen af ejerforeningsbidrag mellem de enkelte år. Endvidere kan der hensættes til specifikke opgaver.

Resultatopgørelse 1/1 - 31/12

Noter	Beløb i kr.	Regnskab 2021	Rev. budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
EJERFORENINGSKONTINGENT og fællesindtægter					
	Ejerforeningskontingent.....	345.126	362.000	362.000	362.000
	Lejeindtægt depotrum	6.000	6.000	6.000	6.000
	Finansielle poster, netto	-598	0	-791	0
	INDTÆGTER I ALT	350.528	368.000	367.209	368.000
FÆLLESUDGIFTER					
Lovpligtige udgifter og abonnementer					
	Forsikring	21.105	22.000	21.913	22.500
	Elevatore	2.203	15.000	10.156	15.000
	Faldsikring	0	26.000	25.898	2.700
	Ventilatorer	0	9.000	0	0
Forbrug og afgifter					
	Renovation	47.130	60.500	60.061	60.500
	Ei	29.138	35.000	40.902	41.000
	Fjernvarme og vand.....	11.841	15.000	11.977	15.000
	Viceværtsservice	28.316	27.000	22.421	27.000
	Diverse	3.606	6.000	3.320	6.000
	Ekstern bistand.....	53.125	58.660	65.785	57.400
Vedligeholdelse					
	Vedligeholdelse og reparationer	74.599	100.000	85.766	100.000
	Opretninger og forbedringer	194.500	50.000	0	20.000
	Renovering af tag og murværk	1.025	0	0	0
	FÆLLESUDGIFTER I ALT	466.589	424.160	348.199	367.100
	ARETS RESULTAT	-116.060	-56.160	19.010	900
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført til næste år.....	79.465	-56.160	19.010	900
1	Hensættelse, vedligeholdelse	-194.500	0	0	0
2	Hensættelse, tag og murværk	-1.025	0	0	0
	-116.060	-56.160	19.010	900	

Balance pr. 31.12.

<u>Noter</u>	<u>Beløb i kr.</u>	Regnskab 2021	Rev. budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
AKTIVER					
Periodisering:					
	Forudbetalt telefonabonnement	492	402	552	600
	Forudbetaling I/S Norfors	0	0	2.878	0
Likvider:					
	Arbejdernes Landsbank	227.035	181.095	252.915	242.469
	AKTIVER I ALT	227.527	181.497	256.344	243.069
PASSIVER					
EGENKAPITAL					
	Saldo pr. 1. januar	75.125	154.590	154.590	173.600
	Overført resultat	79.465	-56.160	19.010	900
	Saldo pr. 31. december	154.590	98.430	173.600	174.500
HENSÆTTELSE					
1	Hensat til vedligeholdelse mv.....	61.569	61.569	61.569	61.569
	Hensættelser i alt	61.569	61.569	61.569	61.569
GÆLD					
Skyldige omkostninger:					
	Kreditorer	11.368	12.000	21.175	0
	Afsat revision	0	5.000	0	7.000
Periodisering:					
	Efterbetalt el	0	4.500	0	0
	Kortfristet gæld i alt.....	11.368	21.500	21.175	7.000
	PASSIVER I ALT	227.527	181.497	256.344	243.069
3	Sikkerhedsstillelse				

Noter

<u>Beløb i kr.</u>	<u>Regnskab</u> <u>2021</u>	<u>Rev. budget</u> <u>2022</u> (ej revideret)	<u>Regnskab</u> <u>2022</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u> (ej revideret)
1 Hensat til vedligeholdelse mv.				
Hensat pr. 1. januar	228.000	61.569	61.569	61.569
Overført	28.069	0	0	0
Anvendt i perioden	-194.500	0	0	0
Periodens nettobevægelse	-166.431	0	0	0
Hensat pr. 31. december	61.569	61.569	61.569	61.569
2 Hensat til renovering af tag og murværk				
Hensat pr. 1. januar	29.094	0	0	0
Overført	28.069	0	0	0
Byggeteknisk rådgivning og styring	1.025	0	0	0
Anvendt i perioden	29.094	0	0	0
Periodens nettobevægelse	-29.094	0	0	0
Hensat pr. 31. december	0	0	0	0

3 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ejernes mellemværende med ejerforeningen er vedtægterne tinglyst pantstiftende for 20.000 kr. pr. lejlighed i alt 360.000 kr.

Pantstiftelsen respekterer med oprykkende panteret alene de panthæftelser, servitutter og byrder, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af pantstiftelsen.

Pantstiftelsen tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere lejlighedsejer måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelse af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantstiftelsen.

Ejerforeningskontingent i 2023

Beløb i kr.

Antal		BBR-areal m2	Forde- lings- tal	Ejer- forenings kontingent 1. - 2. kvartal	Ejer- forenings kontingent 3. - 4. kvartal	Ejer- forenings- kontingent 2023	Grundejer- forenings- kontingent 2023*	Samlet udgift 2023
3	Lejlighedsstørrelse	95	83	4.212	4.233	16.890	3.000	19.890
9	Lejlighedsstørrelse	97	85	4.313	4.335	17.296	3.000	20.296
3	Lejlighedsstørrelse	126	113	5.734	5.763	22.994	3.000	25.994
3	Lejlighedsstørrelse	155	142	7.205	7.242	28.894	3.000	31.894
18		<u>2.001</u>	<u>1.779</u>	<u>90.270</u>	<u>90.730</u>	<u>362.000</u>	<u>54.000</u>	<u>416.000</u>
Pr. fordelingstal				203	204		30	234
2,5	Leje af ekstra depotrum			<u>600</u>	<u>600</u>	<u>6.000</u>		

Kvartalsopkrævningerne finder sted i januar, april, juli og oktober og fortsætter i det følgende år indtil nyt budget vedtages. Sidste betalingsfrist er den 1. hverdag i kvartalet.

* Bidrag til grundejerforening fastsættes af G/F Storparcel 4 af Ørbækgård. Der foreligger endnu ikke budget for 2023.

Kontingentet til grundejerforeningen opkræves af Ejerforeningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Ørbækgård Område 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ørbækgård Område 4 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger, der følger af ejerforeningens aktiviteter.

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 årsregnskabsloven.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med ejerforeningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022 og 2023. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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. 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.

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, samt 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.

Hørsholm, den 6. marts 2023

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13

Michel Hansen
statsautoriseret revisor
mne31406

Specifikationer

<u>Beløb i kr.</u>	Regnskab 2021	Rev. budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2022	Budget 2023 (ej revideret)
Finansielle poster, netto				
Renteudgift, lbn konto	-598	0	-791	0
Forsikring				
Bygning	21.105	22.000	21.913	22.500
	<u>21.105</u>	<u>22.000</u>	<u>21.913</u>	<u>22.500</u>
S1 Elevatorservice				
Alarmabonnement	0	6.400	0	0
Periodevis service	0	6.600	7.648	12.000
TDC-abonnement	2.203	2.000	2.508	3.000
	<u>2.203</u>	<u>15.000</u>	<u>10.156</u>	<u>15.000</u>
S2 Renovation				
Tømning af containere, 770 ltr.....	995	5.200	5.120	5.000
Tømning af containere, 400 ltr.	0	3.300	3.227	3.500
Fast afgift, 18 hustande	46.135	52.000	51.714	52.000
	<u>47.130</u>	<u>60.500</u>	<u>60.061</u>	<u>60.500</u>
S3 Viceværtsservice				
Rengøring, trappeopgange	19.399	19.400	22.421	27.000
Polering, ruder og balustre	7.163	7.200	0	0
Stenoliebehandling, klinker	1.755	0	0	0
Anden viceværtsservice	0	400	0	0
	<u>28.316</u>	<u>27.000</u>	<u>22.421</u>	<u>27.000</u>
S4 Diverse				
Hjemmeside	499	500	510	600
Kontorartikler/kopier	0	2.000	0	1.000
Gaver og blomster	914	900	526	900
Betalingservice	578	600	1.023	1.500
Bankgebyrer	1.616	2.000	1.260	2.000
	<u>3.606</u>	<u>6.000</u>	<u>3.320</u>	<u>6.000</u>
S5 Ekstern bistand				
Administrator	15.000	20.000	26.750	0
Revision, afsat.....	0	5.000	5.375	7.000
Regnskabsmæssig assistance	0	0	0	15.625
Byggesagkyndig, særlige projekter	21.625	0	0	0
Driftsansvarlig, alm. vedligeholdelse	16.500	33.660	33.660	34.775
	<u>53.125</u>	<u>58.660</u>	<u>65.785</u>	<u>57.400</u>

Specifikationer

<u>Beløb i kr.</u>	<u>Regnskab</u> <u>2021</u>	<u>Rev. budget</u> <u>2022</u> (ej revideret)	<u>Regnskab</u> <u>2022</u>	<u>Budget</u> <u>2023</u> (ej revideret)
S6 Vedligeholdelse og reparationer				
Tømrer.....	10.655	0	0	0
Døre og vinduer, oliering af mahognitræ	0	0	2.531	3.000
Elevatore, fejlfinding og reparation	34.510	35.000	56.299	60.000
El-arbejde og -artikler, belysning	4.718	4.000	6.390	6.000
Låseservice.....	1.966	2.000	219	500
VVS-arbejde	11.786	12.000	0	0
Ventilation.....	0	35.000	16.077	25.000
Beplantning, omplantning/beskæring	10.964	12.000	0	0
Beplantning, klip.....	0	0	4.250	5.500
	<u>74.599</u>	<u>100.000</u>	<u>85.766</u>	<u>100.000</u>
S7 Oprettninger og forbedringer				
Omfangsdræn, tilbageløbssikring.....	194.500	50.000	0	0
Materiel til ejendommen/forbrugsartikler	0	0	0	20.000
	<u>194.500</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>20.000</u>
S8 Kreditorer				
YY Service ApS.....	4.010	4.000	5.014	0
Ewii	6.539	0	6.895	0
Elecom elevator ApS	0	0	6.998	0
I/S Norsfors	490	0	2.269	0
Novafos	328	250	0	0
Administrator	0	5.000	0	0
Driftsansvarlig	0	2.750	0	0
	<u>11.368</u>	<u>12.000</u>	<u>21.175</u>	<u>0</u>