

# **E/F Bryggervangen**

## Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 10. april 2024

Dirigent:

---

# Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratorerklæring.....	7
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

# Foreningsoplysninger

## Foreningen

E/F Bryggervangen

Beliggenhed

Bryggervangen 12-16, Ourøgade 19-33  
Sankt Kjelds Gade 23-29  
2100 København Ø

Matrikelbetegnelse:

4783 og 4352 Udenbys Klædebo Kvarter

Hjemstedskommune:

Københavns Kommune

CVR nr.:

33926391

Regnskabsår:

1. januar 2023 - 31. december 2023

## Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S  
Ringstedgade 24, 1.tv.  
4700 Næstved  
[www.newsec.dk](http://www.newsec.dk)

## Bestyrelse

Terese Skjødt Jessen, formand  
Rikke Rasmussen  
Mads Rahbek Jørgensen  
Nanna Warmdahl  
Anders Funding la Cour

## Revisor

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS  
Nordre Strandvej 119A, 2  
3150 Hellebæk

# Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for E/F Bryggervangen.

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.

København Ø, den 4. marts 2024

## Bestyrelse

---

Terese Skjødt Jessen  
Formand

---

Rikke Rasmussen

---

Mads Rahbek Jørgensen

---

Nanna Warmdahl

---

Anders Funding la Cour

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 Bryggervangen**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bryggervangen 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.

Hellebæk, den 4. marts 2024

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS

CVR-nr. 39 84 61 44

---

Søren Askly

Registreret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# Administratorerklæring

Som administrator i E/F Bryggervangen 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.

Næstved, den 4. marts 2024

---

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 Bryggervangen 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

### 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

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til nominel værdi.

### 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.

### Grundfond

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
<b>Indtægter</b>				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		3.045.773	3.046.050	2.986.136
Vaskeri	1	102.176	50.000	0
Diverse indtægt		9.591	0	1.059
<b>Indtægter i alt</b>		<b>3.157.540</b>	<b>3.096.050</b>	<b>2.987.195</b>
<b>Omkostninger</b>				
<b>Faste omkostninger</b>				
Forsikring		-215.641	-210.000	-198.869
<b>Faste omkostninger i alt</b>		<b>-215.641</b>	<b>-210.000</b>	<b>-198.869</b>
<b>Forsyning</b>				
El-forbrug		-111.639	-165.000	-156.175
Vandudgift		-375.010	-370.000	-339.885
Renovation via skattebillet		-497.788	-498.000	-416.492
Renovation		-5.999	-50.000	-22.500
Renovationsredskaber (Skaktposer mm)		0	-50.000	-41.991
Skadedyrsbekæmpelse		0	-5.000	0
Internet		-38.124	-38.500	-38.124
<b>Forsyning i alt</b>		<b>-1.028.560</b>	<b>-1.176.500</b>	<b>-1.015.166</b>
<b>Renholdelse</b>				
Snerydning, grus og saltning		-21.225	-50.000	-18.368
Rengøring indvendigt/Hovedtrapper		-64.688	-100.000	-75.000
Udvendig vinduespolering		-1.969	-5.000	-1.969
Artikler fællesarealer		-20.739	0	-950
Rengøringsartikler		-224	0	-317
<b>Renholdelse i alt</b>		<b>-108.844</b>	<b>-155.000</b>	<b>-96.603</b>
<b>Vaskeri</b>				
Vaskerikort	1	-1.912	-1.000	0
Serviceaftale vaskeri		-1.485	-4.000	0
Forbrugsmaterialer vaskeri		-630	0	0
Vedligeholdelse vaskeri		0	-10.000	0
Afskrivning vaskeri		-98.149	-35.000	0
<b>Vaskeri i alt</b>		<b>-102.176</b>	<b>-50.000</b>	<b>0</b>

# Resultatopgørelse

	Note	2023	Ej revideret Budget 2023	2022
<b>Fælles drift</b>				
Vicevært		-406.800	-450.000	-399.300
Køb af redskaber under straksafskrivning		-3.087	-10.000	0
Drift af afløbsinstallationer		-25.463	-10.000	-6.000
Drift af varmeinstallationer		-21.063	-20.000	-12.475
Vagtservice		0	0	-525
Diverse serviceabonnementer		-7.758	0	0
<b>Fælles drift i alt</b>		<b>-464.170</b>	<b>-490.000</b>	<b>-418.300</b>
<b>Vedligeholdelse og forbedringer i alt</b>	2	<b>-333.721</b>	<b>-235.000</b>	<b>-86.807</b>
<b>Administration</b>				
Ejendomsadministration		-252.808	-252.800	-246.720
Ejendomsadministration - Ekstra		-7.298	-7.350	-5.081
Inspektør		-114.311	-87.350	-124.347
Varmeregnskabshonorar		-53.904	-50.500	-49.305
Revisionshonorar + opstilling		-15.800	-15.800	-15.400
Honorarer jura		0	-20.000	-12.500
Konsulentbistand		0	-200.000	-157.320
Øvrig administration	3	-114.156	-145.750	-76.177
<b>Administration i alt</b>		<b>-558.277</b>	<b>-779.550</b>	<b>-686.850</b>
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-2.811.388</b>	<b>-3.096.050</b>	<b>-2.502.595</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>346.152</b>	<b>0</b>	<b>484.600</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Finansielle indtægter		217	0	0
Finansielle udgifter		0	0	-5.100
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>217</b>	<b>0</b>	<b>-5.100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>346.369</b>	<b>0</b>	<b>479.500</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Projektomkostninger	4	11.845.869	7.334.628
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.845.869</b>	<b>7.334.628</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Fælleslån		1.292.156	1.526.126
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.292.156</b>	<b>1.526.126</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.138.025</b>	<b>8.860.754</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Øvrige tilgodehavender	5	5.679	80.856
Periodisering		276.869	170.464
<b>Tilgodehavende i alt</b>		<b>282.547</b>	<b>251.320</b>
<b>Likvider</b>		<b>951.296</b>	<b>387.843</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.233.843</b>	<b>639.163</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.371.868</b>	<b>9.499.917</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Overført resultat m.v. tidligere år		726.949	247.449
Årets resultat		346.368	479.500
I alt		<u>1.073.317</u>	<u>726.949</u>
Hensat til nyanskaffelser i vaskeri		256.813	158.664
Hensatte forpligtelser i alt		<u>256.813</u>	<u>158.664</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>1.330.130</u></b>	<b><u>885.613</u></b>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Bankgæld - fælleslån		1.287.845	1.527.998
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>1.287.845</u></b>	<b><u>1.527.998</u></b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Bankgæld		10.845.869	6.601.270
Mellemregning, ejere		363	3.611
Kreditorer		416.995	55.902
Varmeregnskab		314.256	355.656
Skyldige poster		176.409	69.867
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b><u>11.753.892</u></b>	<b><u>7.086.306</u></b>
<b>Gæld i alt</b>		<b><u>13.041.737</u></b>	<b><u>8.614.304</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.371.868</u></b>	<b><u>9.499.917</u></b>

# Noter

		Ej revideret		
		2023	Budget 2023	2022
<b>1</b>	<b>Vaskeri Indtægter</b>			
	Fællesvaskeri	102.176	50.000	58.107
	Vaskerikort	0	0	510
		<u>102.176</u>	<u>50.000</u>	<u>58.617</u>
	<b>Vaskeri Udgifter</b>			
	Vaskerikort	-1.912	-1.000	0
	Serviceabonnement	-1.485	-4.000	-3.598
	Forbrugsmaterialer	-630	0	0
	Vedligeholdelse	0	-10.000	-203
	Afskrivning/årets resultat	<u>-98.149</u>	<u>-35.000</u>	<u>-54.816</u>
	Årets resultat hensættes til nyanskaffelser de kommende år:			
	Hensat overskud ved vaskeridrift tidligere år	158.664		349.259
	Miele - Vaskeriudstyr mm.	0		-245.410
	Årets overførte vaskeri resultat	98.149		54.816
	Hensat til nyanskaffelser	<u>256.813</u>		<u>158.664</u>
	<b>Vaskeri i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2</b>	<b>Vedligeholdelse og forbedringer</b>			
	Beplantninger	99	0	125
	Terræn, grund diverse	2.530	0	2.602
	Afløbsledninger i jord, incl. brønde	11.918	0	7.121
	Belysning på terræn	102.083	0	0
	Konstruktioner i terræn	1.754	0	0
	Facader	0	0	16.625
	Udv. vinduer/døre	2.179	0	2.693
	Porte	13.004	30.000	0
	Tag	51.250	0	0
	Bygning udvendig diverse	0	75.000	0
	Bygning indvendig diverse	228	0	11.139
	Henlæggelse	0	-100.000	-245.410
	Afløbsinstallationer og sanitet	8.545	30.000	15.674
	Vandinstallationer	33.053	0	0
	Varme anlæg	6.311	0	3.659
	Brandalarm -og slukningsanlæg	603	0	890
	El-installationer	80.560	100.000	8.834
	Vaskerianlæg	0	100.000	245.410
	Skilte m.v.	4.717	0	3.519
	Juleudsmykning	0	0	2.538
	Selvrisiko, forsikringskade	0	0	11.388
	Projekt - Vedligeholdelse 5. sal	14.888	0	0
	<b>Vedligeholdelse og forbedringer i alt</b>	<u><b>333.721</b></u>	<u><b>235.000</b></u>	<u><b>86.807</b></u>

## Noter

		Ej revideret	
	2023	Budget 2023	2022
<b>3 Øvrig administration</b>			
Kontingenter	700	0	0
Drift af selskabslokaler	414	0	0
Repræsentation	9.974	10.000	7.453
Bestyrelsesgodtgørelse	15.350	19.750	19.750
Generalforsamling	7.556	10.000	2.215
Møder	32.742	40.000	28.482
Kontorartikler og tryksager	7.015	5.000	301
Fotokopiering og IT / Multimedie	26.555	40.000	10.284
Telefon og porto	673	1.000	628
Fællesarbejde	1.230	5.000	0
Fester	0	5.000	0
Afrundinger og differencer	0	0	-0
Gebyrer	11.947	10.000	7.062
<b>Øvrig administration i alt</b>	<b>114.156</b>	<b>145.750</b>	<b>76.177</b>
<b>4 Projektomkostninger</b>			
Gård + kloakprojekt - Sag 206	6.989.164		6.607.069
Diverse vedligeholdelser - Sag 215	4.856.705		727.559
<b>Projektomkostninger i alt</b>	<b>11.845.869</b>		<b>7.334.628</b>
<b>5 Øvrige tilgodehavender</b>			
Forsikringsskader	0		7.717
Tilgodehavende 1	5.679		73.139
<b>Øvrige tilgodehavender i alt</b>	<b>5.679</b>		<b>80.856</b>
<b>6 Sikkerhedsstillelse</b>			
Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for kr. 5.000,00.pr. fordelingstal + pristalsregulering fra 1/9.1999			
<b>7 Eventualforpligtelser</b>			
Pr. balancedagen deltog 63 ejere i fælleslånet.			
Ved ejerskifte - herunder tvangsauktion - overtager ny ejer andel i restgæld vedr. fælleslån uden for købesummen, såfremt der ikke sker indfrielse i forbindelse med ejerskiftet.			