

# Ejerforeningen Taastrupvænge

---

Taastrup Vænge 51, 2630 Taastrup

## **Ejerforeningen Taastrupvænge**

### **Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent: \_\_\_\_\_

## Indholdsfortegnelse

|                                                       | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Ejerforeningsoplysninger                              | 3           |
| Bestyrelsens påtegning                                | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning            | 5-7         |
| <b>Årsregnskab 1. januar 2023 - 31. december 2023</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                              | 8           |
| Resultatopgørelse for perioden 1.1 – 31.12 2023       | 9           |
| Balance pr. 31.12-2023                                | 10-11       |
| Noter                                                 | 12-15       |

### **Foreningsoplysninger**

|                        |                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen:</b>     | Ejerforeningen Taastrupvænge<br>Taastrup Vænge 51<br>2630 Taastrup                                                |
| <b>Registrering:</b>   | CVR-nr. 59 56 83 10<br><br>Stiftet: 12. januar 1977<br><br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                  |
| <b>Administration:</b> | Advokatfirmaet Ternstrøm<br>Hovedgaden 423<br>2640 Hedehusene                                                     |
| <b>Revision:</b>       | Sønderup I/S Statsautoriserede revisorer<br>Strandesplanaden 110<br>2665 Vallensbæk Strand<br>CVR-nr. 31 82 45 59 |
| <b>Pengeinstitut:</b>  | Danske Bank<br>Taastrup Hovedgade 54<br>2630 Taastrup                                                             |

### Bestyrelsens påtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for 2023 for Ejersforeningen Taastrupvænge, 2630 Taastrup.

Årsrapporten omfatter samtlige indtægter og udgifter, aktiver og forpligtelser vedrørende ejerforeningen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

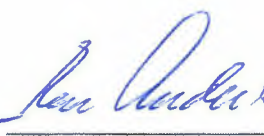
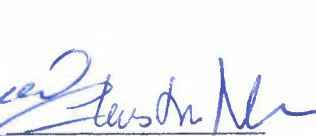
Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Vedr. formandens beretning henvises til dennes særskilte redegørelse.

Taastrup, den 1. marts 2024

Godkendt af bestyrelse:

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Gudmund Sørensen                                                                    | Søren Bonde                                                                          |
| Formand                                                                             | Næstformand                                                                          |

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Gitte Isaksen                                                                       | Eva Andersen                                                                        | Claus Tavlo Nielsen                                                                  |
| Bestyrelsesmedlem                                                                   | Bestyrelsesmedlem                                                                   | Bestyrelsesmedlem                                                                    |

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til ejerne af Ejerforeningen Taastrupvænge**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Taastrupvænge for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og 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 ejerforeningen 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**

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret, medtaget det af generalforsamlingen godkendte budget for 2023. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og 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.

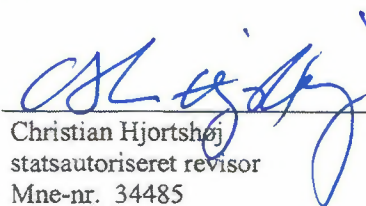
Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens evne til 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 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.

Vallensbæk Strand, den 1. marts 2024

Sønderup I/S Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 31 82 45 59

  
Christian Hjortshøj  
statsautoriseret revisor  
Mne-nr. 34485

## Årsrapport 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelle bemærkninger

Årsrapporten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med bogføringsloven og foreningens vedtægter. Dog er der i meget vid udstrækning taget hensyn til den informationsværdi, der er betinget af dette særlige foreningsregnskab.

#### Resultatopgørelse

##### *Indtægter og udgifter:*

Indtægter og udgifter er specificeret så de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Indtægter og udgifter specificeres i overensstemmelse med den udarbejdede budgetskitse for regnskabsåret.

#### Balancen

##### *Materielle anlægsaktiver:*

Materielle anlægsaktiver - driftsmidler - er optaget til anskaffelsessummer med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der er p.t. ingen materielle anlægsaktiver.

##### *Tilgodehavender:*

Tilgodehavender er optaget til den værdi, hvortil de forsigtigt vurderet forventes at indgå.

##### *Værdipapirer:*

Værdipapirer er optaget til dagsværdi.

##### *Anden gæld:*

Gæld er optaget til nominel restgæld på statustidspunktet.



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u> |                                             | Budget 2023<br>kr. | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|-------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 1           | A'conto fællesindtægter                     | 4.167.500          | 4.173.150         | 3.859.486         |
|             | Gebyr/indtægter og flytteafgifter           | 35.000             | 59.100            | 67.140            |
|             | Kælderleje                                  | 20.000             | 15.900            | 17.300            |
|             | Hundeafgift                                 | 2.500              | 2.280             | 2.620             |
|             | Møntvaskeri                                 | 45.000             | 40.379            | 39.502            |
| 2           | TDC-kabeltv                                 | 0                  | 0                 | 0                 |
|             | <b>Indtægter i alt.....</b>                 | <b>4.270.000</b>   | <b>4.290.809</b>  | <b>3.986.048</b>  |
| 3           | Ejendomsomkostninger.....                   | -2.690.000         | -1.606.211        | -1.795.031        |
| 4           | Lønninger.....                              | -570.000           | -577.198          | -556.233          |
| 5           | Reparation og vedligeholdelser.....         | -705.000           | -1.332.438        | -933.069          |
| 6           | Administrationsomkostninger.....            | -305.000           | -320.064          | -242.955          |
|             | <b>Omkostninger i alt.....</b>              | <b>-4.270.000</b>  | <b>-3.835.910</b> | <b>-3.527.288</b> |
|             | <b>Resultat før finansielle poster.....</b> | <b>0</b>           | <b>454.899</b>    | <b>458.759</b>    |
| 7           | Renteindtægter og -omkostninger.....        | 0                  | -1.643            | -13.556           |
|             | Dagsværdiregulering af værdipapirer.....    | 0                  | 78.640            | 0                 |
|             | <b>Finansiering i alt.....</b>              | <b>0</b>           | <b>76.997</b>     | <b>-13.556</b>    |
|             |                                             |                    |                   | <b>0</b>          |
|             | <b>Årets resultat.....</b>                  | <b>0</b>           | <b>531.896</b>    | <b>445.203</b>    |
|             | Resultatdisponering:                        |                    |                   |                   |
|             | Overført til indestående medlemmer.....     | 0                  | 53.256            | 20.203            |
|             | Hensat til opskrivning til værdipapirer     | 0                  | 78.640            | 0                 |
|             | Hensat vedligeholdelse                      | 0                  | 300.000           | 425.000           |
|             | Hensat til færdiggørelse af garage          | 0                  | 100.000           | 0                 |
|             | <b>Disponeret i alt.....</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

## Balance pr. 31 december

## AKTIVER

| <u>Note</u> |                                 | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|-------------|---------------------------------|------------------|------------------|
|             | <b>Aktiver</b>                  |                  |                  |
|             | <b>Omsætningsaktiver</b>        |                  |                  |
| 8           | Periodeafgrænsningsposter.....  | 150.905          | 125.585          |
|             | Tilgodehavender i alt.....      | 150.905          | 125.585          |
|             | Danske Invest Mix Defensiv..... | 1.422.887        | 1.194.299        |
|             | Værdipapirer i alt.....         | 1.422.887        | 1.194.299        |
| 9           | Likvide beholdninger.....       | 1.286.520        | 1.217.877        |
|             | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....    | 2.860.312        | 2.537.761        |
|             | <b>AKTIVER I ALT.....</b>       | <b>2.860.312</b> | <b>2.537.761</b> |

## Balance pr. 31. december

## PASSIVER

| Note |                                                | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|------|------------------------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>Egenkapital</b>                             |                  |                  |
|      | Indestående medlemmer.....                     | 1.241.621        | 1.188.365        |
|      | Henlæggelser til vedligeholdelse.....          | 400.000          | 425.000          |
|      | Reserve for opskrivninger af værdipapirer..... | 520.646          | 442.006          |
| 10   | EGENKAPITAL I ALT.....                         | 2.162.267        | 2.055.371        |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                  |                  |
| 11   | Leverandører af varer og tjenesteydelser.....  | 648.924          | 448.751          |
| 12   | Anden gæld.....                                | 49.121           | 33.639           |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....     | 698.045          | 482.390          |
|      | GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....                   | 698.045          | 482.390          |
|      | <b>PASSIVER I ALT.....</b>                     | <b>2.860.312</b> | <b>2.537.761</b> |

## NOTER

|                                             | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Fællesindtægt</b>                      |                   |                   |
| 66 stk. 1-værelses lejligheder.....         | 997.132           | 921.848           |
| 36 stk. 2-værelses lejligheder.....         | 815.752           | 754.239           |
| 66 stk. 3-værelses lejligheder.....         | 1.748.710         | 1.617.721         |
| 18 stk. 4-værelses lejligheder.....         | 611.555           | 565.678           |
| Fællesindtægt i alt.....                    | <u>4.173.150</u>  | <u>3.859.486</u>  |
| <b>2 TDC Kabel TV</b>                       |                   |                   |
| You See Kabel TV.....                       | -502.340          | -438.485          |
| Tele-Dk Kabeltv grundpakkeafgift.....       | <u>502.340</u>    | <u>438.485</u>    |
|                                             | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| <b>3 Ejendomsomkostninger</b>               |                   |                   |
| Renovation.....                             | -474.265          | -454.190          |
| Electricitet.....                           | -125.153          | -201.175          |
| Forsikring Ejendom.....                     | -431.732          | -397.101          |
| Vandafgifter.....                           | -264.483          | -433.527          |
| Clorius.....                                | -120.186          | -116.022          |
| Vaskerianlæg service og repr.....           | -34.338           | -34.885           |
| Varmeanlæg drift (UNIT serviceaftaler)..... | -146.882          | -116.738          |
| Varmeudgift kælder.....                     | 0                 | -34.752           |
| Rengøringsartikler.....                     | -9.172            | -910              |
| Ventilationsanlæg.....                      | 0                 | 0                 |
| Øvrige udgifter ejendon og anlæg.....       | <u>0</u>          | <u>-5.732</u>     |
| Ejendomsomkostninger i alt.....             | <u>-1.606.211</u> | <u>-1.795.031</u> |

## NOTER

|                                         | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.     |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>4 Lønninger</b>                      |                   |                 |
| Lønninger.....                          | -477.608          | -461.159        |
| Pensioner, arbejdsgiver.....            | -45.474           | -44.154         |
| AER (Samlet betaling).....              | -2.280            | -2.422          |
| ATP.....                                | -3.407            | -3.407          |
| Personaleudgifter.....                  | -13.937           | -11.840         |
| Dataløn Omkostninger.....               | -1.115            | -1.017          |
| Lønsum til staten 6,37%.....            | -33.377           | -32.234         |
| Lønninger i alt .....                   | <u>-577.198</u>   | <u>-556.233</u> |
| <b>5 Reparation og vedligeholdelser</b> |                   |                 |
| Bygningsvedligeholdelse.....            | -299.553          | -87.431         |
| Murerarbejde.....                       | 0                 | -4.754          |
| Lanper, pærer m.m.....                  | 0                 | -7.218          |
| El - arbejder.....                      | -24.200           | -189.191        |
| Kloakarbejde.....                       | -13.418           | -47.125         |
| Maling - Malerarbejde.....              | -8.157            | -14.337         |
| VVS arbejde.....                        | -309.858          | -169.874        |
| Rengøring.....                          | -1.070            | -838            |
| Øvrig bygningsvedligeholdelse.....      | -306.077          | -118.087        |
| Vedligehold anlæg og veje.....          | -345.296          | -217.835        |
| Drift af maskinpark.....                | -20.825           | -9.219          |
| Redskaber m.m.....                      | -1.478            | -20.601         |
| Teknologisk Institut.....               | 0                 | -27.234         |
| Reparation/vedligeholdelse.....         | -2.505            | -19.326         |
| Ejendomsomkostninger i alt.....         | <u>-1.332.438</u> | <u>-933.069</u> |

## NOTER

|                                                | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>6 Administrationsomkostninger</b>           |                  |                  |
| Kontorartikler og tryksager.....               | -15.227          | -6.463           |
| NETS (PBS).....                                | -13.894          | -13.376          |
| Edb-udgifter / software.....                   | -1.683           | -12.525          |
| Rep./vedligeholdelse af inventar.....          | -35              | 0                |
| Generalforsamlinger, bestyrelsesmøder m.m..... | -15.938          | -15.566          |
| Mindre anskaffelser.....                       | -7.524           | 0                |
| Telefon.....                                   | -36.864          | -34.276          |
| Internetforbindelse.....                       | -403             | -104             |
| Porto og gebyrer.....                          | 0                | -600             |
| Administration.....                            | -132.779         | -106.484         |
| Advokat.....                                   | -37.350          | 0                |
| Revisor.....                                   | -20.000          | -20.938          |
| Forsikringer.....                              | -28.260          | -23.109          |
| Kontingenter u/moms.....                       | -8.200           | -7.801           |
| Web-hotel og domænenavne.....                  | -1.125           | -970             |
| Kassedifferencer mv.....                       | -800             | -900             |
| Øvrige omkostninger.....                       | 19               | 157              |
| Administrationsomkostninger i alt.....         | <u>-320.064</u>  | <u>-242.955</u>  |
| <b>7 Renteindtægter og -omkostninger</b>       |                  |                  |
| Renteindtægter.....                            | 0                | 0                |
| Pengeinstitutter.....                          | -1.643           | -12.145          |
| Told og SKAT.....                              | 0                | -1.412           |
| Renteindtægter og -omkostninger i alt.....     | <u>-1.643</u>    | <u>-13.556</u>   |
| <b>8 Tilgodehavender</b>                       |                  |                  |
| Debitorer.....                                 | 9.030            | 0                |
| Forudbetalinger.....                           | 141.875          | 125.585          |
| Tilgodehavender i alt.....                     | <u>150.905</u>   | <u>125.585</u>   |
| <b>9 Likvide beholdninger</b>                  |                  |                  |
| Kassebeholdning.....                           | 2.000            | 2.000            |
| Danske Bank driftskonto.....                   | 1.284.426        | 1.215.873        |
| Reservekonto.....                              | 94               | 4                |
| Likvide beholdninger i alt.....                | <u>1.286.520</u> | <u>1.217.877</u> |

## NOTER

|                                                    | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>10 Egenkapital</b>                              |                  |                  |
| Indestående medlemmer.....                         | 1.241.621        | 1.188.365        |
| Henlæggelse til vedligeholdelse.....               | 400.000          | 425.000          |
| Reserve for opskrivninger.....                     | 520.646          | 442.006          |
| Egenkapital i alt.....                             | <u>2.162.267</u> | <u>2.055.371</u> |
| <b>11 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b> |                  |                  |
| Høje Taastrup Fjernvarme.....                      | 335.066          | 448.751          |
| Skyldig varmeregnskab.....                         | 90.438           | 0                |
| Skyldig Ista.....                                  | 120.186          | 0                |
| Diverse.....                                       | 103.234          | 0                |
| Skyldige omkostninger i alt.....                   | <u>648.924</u>   | <u>448.751</u>   |
| <b>12 Anden gæld</b>                               |                  |                  |
| Skyldig A-skat og AM-bidrag.....                   | 29.310           | 13.828           |
| Skyldig ATP.....                                   | 846              | 846              |
| Hensat feriepengeforpligtelse.....                 | 18.965           | 18.965           |
| Anden gæld i alt.....                              | <u>49.121</u>    | <u>33.639</u>    |