

Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By

Søndre Allé 2, 4600 Køge
CVR-nr. 33 62 93 03

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.08.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.08.23
Carl Christensen
Dirigent

Carl Christensen

Dirigent

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Foreningen

Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By
c/o CC Ejendomme ApS
Søndre Allé 2
4600 Køge

CVR-nr.: 33 62 93 03
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Carl Christensen, formand
Peter Sten Madsen
Anders Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. august 2023

Bestyrelsen

Carl Christensen
Formand

Peter Sten Madsen

Anders Christensen

Til medlemmet i Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

Grundejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 rea-

listisk 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Køge, den 21. august 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen
Statsaut. revisor

Note	2022 DKK	Ikke revideret budget	2021 DKK	
		2022 DKK		
2	Nettoomsætning	2.006.812	1.800.000	1.877.228
3	Administrationsomkostninger	-1.906.791	-1.800.000	-1.580.855
	Omkostninger i alt	-1.906.791	-1.800.000	-1.580.855
	Resultat før af- og nedskrivninger	100.021	0	296.373
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.671	0	-26.245
	Resultat af primær drift	15.350	0	270.128
5	Finansielle omkostninger	-19.588	0	-18.643
	Finansielle poster i alt	-19.588	0	-18.643
	Årets resultat	-4.238	0	251.485
Forslag til resultatdisponering				
	Overført resultat	-4.238	0	251.485
	I alt	-4.238	0	251.485

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
AKTIVER		
Note		
Grunde og bygninger	501.093	529.025
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	510.651	567.390
6 Materielle anlægsaktiver i alt	1.011.744	1.096.415
Anlægsaktiver i alt	1.011.744	1.096.415
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	11.737
7 Andre tilgodehavender	186.619	63.955
Tilgodehavender i alt	186.619	75.692
Likvide beholdninger	1.508.676	1.884.040
Omsætningsaktiver i alt	1.695.295	1.959.732
Aktiver i alt	2.707.039	3.056.147
PASSIVER		
Overført resultat	2.624.249	2.628.487
Egenkapital i alt	2.624.249	2.628.487
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.749	0
8 Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.154	376.773
9 Anden gæld	50.887	50.887
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	82.790	427.660
Gældsforpligtelser i alt	82.790	427.660
Passiver i alt	2.707.039	3.056.147

Beløb i DKK	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22	
Saldo pr. 01.01.22	2.628.487
Forslag til resultatdisponering	-4.238
Saldo pr. 31.12.22	2.624.249

1. Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktiviteter består i at drive ejerlejlighedsforeningen Den Hvide By

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
2. Nettoomsætning			
Nettoomsætning	1.795.750	1.800.000	1.795.750
Udlejning af grund	82.073	0	81.478
Udgifter til viderefakturering	128.989	0	0
I alt	2.006.812	1.800.000	1.877.228

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

3. Administrationsomkostninger

El	55.527	35.000	27.667
Vand	464	0	587
Ejendomsskat	674	0	2.279
Vedligeholdelse af sprinkleranlæg	61.384	27.000	21.361
Opkrævning sprinkleranlæg	0	0	8.642
Pasning og vedligeholdelse af udenomsareal	447.460	425.000	445.870
Affaldsstativer og affaldscontainer	66.425	0	5.312
Snerydning og saltning	93.191	175.000	163.358
Asfaltarbejde - opstribning	560.996	500.000	413.225
P-plads	14.332	75.000	5.401
Kontingent grundejerforening	224.368	280.000	263.421
Nyplantning/ beskæring mm.	0	50.000	0
Vedligeholdelse kloak	143.692	0	32.550
Administrationsomkostninger	122.096	130.000	121.866
Kontorhold, møder etc.	2.750	8.000	2.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.500	13.000	15.000
Gebyrer mv.	0	2.000	8.973
Forsikringer	15.035	6.000	14.763
Landinspektør	70.354	0	0
Rådgivning	8.175	0	8.175
Annonce/reklame	0	0	19.655
Henlæggelse til fond/ dækning af over- eller underskud	0	29.000	0
Øvrige omkostninger	6.368	45.000	0
I alt	1.906.791	1.800.000	1.580.855

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på bygninger	27.932	0	26.245
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.739	0	0
I alt	84.671	0	26.245

	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	--	-------------

5. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	19.588	0	18.643
I alt	19.588	0	18.643

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	621.042	567.390
Kostpris pr. 31.12.22	621.042	567.390
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-92.017	0
Afskrivninger i året	-27.932	-56.739
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-119.949	-56.739
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	501.093	510.651

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

7. Andre tilgodehavender

Moms og afgifter	186.619	63.955
I alt	186.619	63.955

8. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.154	361.773
Afsat til revisor	15.000	15.000
I alt	22.154	376.773

9. Anden gæld

Deposita	50.887	50.887
I alt	50.887	50.887

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og renholdelse af udearealer samt administration af ejerforeningen.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20	10
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis foreningens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENNEO

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

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

Anders Kamper Kristensen

Bestyrelse

Serienummer: e81469f5-db42-4a64-8337-90184b3ffb2d

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-08-21 12:21:08 UTC



Søren Deleuran Andersen

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-08-21 12:33:11 UTC



Carl Richard Christensen

Bestyrelse

Serienummer: ac906c21-43da-4b2f-96de-ec687200e2d7

IP: 86.48.xxx.xxx

2023-08-21 19:58:17 UTC



Carl Richard Christensen

Dirigent

Serienummer: ac906c21-43da-4b2f-96de-ec687200e2d7

IP: 86.48.xxx.xxx

2023-08-21 19:58:17 UTC



Peter Steen Madsen

Bestyrelse

Serienummer: f50625c6-6fb8-44ef-babe-46c152edbf19

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-08-29 09:48:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: VUAFJ-QW7FP-JLAOV-HWTOZ-0IB06-JDW0C

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>