

Grundejerforeningen Ebberød

Biskop Svanesvej 66, 3460 Birkerød
CVR-nr. 34 77 05 22

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.23

Keld Stattau
Dirigent



Grundejerforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 16

Grundejerforeningen

Grundejerforeningen Ebberød
Biskop Svanesvej 66
3460 Birkerød
Hjemsted: Birkerød
CVR-nr.: 34 77 05 22
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Keld Stattau
Lotte Dueholm
Bo Weymann
Tove Andersen

Administrator

Vores Forening ApS
Kystvejen 37A, kl.
8000 Aarhus C

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Grundejerforeningen Ebberød.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og grundejerforeningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 14. april 2023

Bestyrelse

Keld Stattau
Formand

Lotte Dueholm

Bo Weymann

Tove Andersen

Som administrator i Grundejerforeningen Ebberød skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22. 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. 31.12.22.

Birkerød, den 14. april 2023

Administrator

Kasper Frandsen

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ebberød**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ebberød for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og grundejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og grundejerforeningens 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 grundejerforeningen 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

Andelsboligforeningen 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 og grundejerforeningens 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 grundejerforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er rele-

vant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere grundejerforeningen, 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 grundejerforeningens 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 grundejerforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at grundejerforeningen 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.

Aarhus, den 14. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27703

Note	2022 DKK	Ikke revideret budget	2021 DKK	
		2022 DKK		
1	Opkrævet ejerforeningsbidrag	861.270	861.270	861.270
	Indtægter i alt	861.270	861.270	861.270
2	Vedligeholdelse og forbedringer	-652.887	-696.875	-583.254
3	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-14.916	-2.600	-2.563
4	Ejendomsomkostninger	-3.960	-1.300	-1.250
5	Foreningsomkostninger	-75.963	-150.495	-79.225
	Omkostninger i alt	-747.726	-851.270	-666.292
	Resultat før finansielle poster	113.544	10.000	194.978
6	Finansielle omkostninger	-8.216	-10.000	-6.147
	Finansielle poster i alt	-8.216	-10.000	-6.147
	Årets resultat	105.328	0	188.831

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Tilgodehavende hos beboere	161.173	47.326
	Periodeafgrænsningsposter	2.000	3.598
	Tilgodehavender i alt	163.173	50.924
	Likvide beholdninger	814.183	764.168
	Omsætningsaktiver i alt	977.356	815.092
	Aktiver i alt	977.356	815.092

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Overført resultat	850.167	744.839
	Egenkapital før andre reserver	850.167	744.839
	Egenkapital i alt	850.167	744.839
7	Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.189	70.253
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.189	70.253
	Gældsforpligtelser i alt	127.189	70.253
	Passiver i alt	977.356	815.092

Beløb i DKK	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	744.839	744.839
Årets resultat	105.328	105.328
Saldo pr. 31.12.22	850.167	850.167

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Opkrævet ejerforeningsbidrag

Opkrævet ejerforeningsbidrag	861.270	861.270	861.270
I alt	861.270	861.270	861.270

2. Vedligeholdelse og forbedringer

El-ladestandere mv.	197.046	0	0
Terrænbelægninger mv.	236.132	300.000	235.698
Snerydning, grus og saltning	59.761	100.000	110.781
Beplantninger mv.	159.948	280.000	236.775
Vedligeholdelse, løbende i alt	652.887	680.000	583.254

3. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Forsikringer	14.916	2.600	2.563
I alt	14.916	2.600	2.563

4. Ejendomsomkostninger

Abonnementer	3.585	1.300	1.250
Småanskaffelser	375	0	0
I alt	3.960	1.300	1.250

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

5. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	4.597	10.500	899
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.923	4.500	787
Administration	54.367	59.000	59.658
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.000	13.970	13.970
Bankgebyr og andre gebyrer	2.076	4.000	3.911
I alt	75.963	91.970	79.225

6. Finansielle omkostninger

Renter, bankkonto	8.216	10.000	6.147
I alt	8.216	10.000	6.147

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

7. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditorer	114.189	56.083
Skyldig revision	13.000	14.170
I alt	127.189	70.253

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Opkrævede fællesbidrag, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Eventuelle restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen. 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende foreningens pengeinstitut..

BALANCEN**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Carsten Andersen

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284372577576

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-04-28 14:24:56 UTC



Lotte Dueholm

Bestyrelse

Serienummer: 605dd1e0-52c3-4c80-a9ba-e155639370cc

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-28 21:42:36 UTC



Bo Weymann

Bestyrelse

Serienummer: 0c3a7bac-af25-43f6-a7bf-5254fa046484

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-04-30 07:02:07 UTC



Tove Andersen

Bestyrelse

Serienummer: 86c73e38-7636-46b2-99cb-8ee0074b5e68

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-04-30 16:18:01 UTC



Kasper Staunskær Frandsen

Administrator

På vegne af: Vores Forening

Serienummer: f008be9a-598a-4501-9655-45d04260641f

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-05-01 08:24:19 UTC



Keld Stattau

Bestyrelse

Serienummer: 77dcf442-6956-47b7-bb4e-6c876f301120

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-03 09:50:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: F7FXB-5YV3M-A85H8-P23CG-Y63XH-UXEUU

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>

PENNEO

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

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

Keld Stattau

Dirigent

Serienummer: 77dcf442-6956-47b7-bb4e-6c876f301120

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-03 09:50:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: F7FXB-5YV3M-A85H8-P23CG-Y63XH-UXEJU

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 tidsstemplet 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>