

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Parcelforeningen Kongelund

c/o WA ApS, Havneholmen 21, 5. sal, København V

## Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den     /     2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                            | 1           |
| Årsrapportens godkendelse                       | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring               | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 4           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 5           |
| Balance pr. 31. december 2023                   | 6           |
| Noter til årsrapporten                          | 7           |

## **Foreningsoplysninger**

### **Ejerforening**

Parcelforeningen Kongelund  
CVR nr. 36 24 27 95

### **Adresse**

Hf. Kongelund 52A  
2300 København S

### **Bestyrelse**

Ninna Frandsen Thorup, forperson  
Lone Harvey  
Anne Grønbjerg  
Sophie Wiese  
Søren Stange  
Mathilde Borum

### **Administrator**

WA ApS  
Havneholmen 21, 5.  
1561 København V  
Tlf.nr. 32 64 46 00

### **Revisor**

Grant Thornton  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr.: 33 110 220

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2023 for **Parcelforeningen Kongelund**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for foreninger samt 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.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2024

### Bestyrelse

---

Ninna Frandsen Thorup

---

Lone Harvey

---

Anne Grønbjerg

---

Sophie Wiese

---

Søren Stange

---

Mathilde Borum

### Administrator

---

WA ApS

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Til medlemmerne i Parcellforeningen Kongelund**

Vi har opstillet årsregnskabet for Parcellforeningen Kongelund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med god regnskabspraksis for foreninger, som ikke er omfattet af årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabspraksis for foreninger, som ikke er omfattet af årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 29. april 2024

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr: 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for foreninger, som ikke er omfattet af årsregnskabsloven, 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 fællesbidrag er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### 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 fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2023.

### Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2023.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige.

### Balance

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023

|                                        |                                      | Ikke revideret<br>budget |                  |
|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------|
|                                        |                                      | 2023                     | 2022             |
| <b>Indtægter</b>                       |                                      |                          |                  |
| <b>1</b>                               | Kontingenter                         | 2.922.923                | 2.863.702        |
| <b>2</b>                               | Øvrige indtægter                     | 56.935                   | 64.500           |
|                                        |                                      | <u>2.979.858</u>         | <u>2.928.202</u> |
| <b>Omkostninger</b>                    |                                      |                          |                  |
|                                        | Grundskyld                           | 2.284.395                | 2.284.395        |
|                                        | Renovation                           | 210.704                  | 176.372          |
|                                        | Elforbrug                            | 20.833                   | 26.013           |
|                                        | Forsikringer                         | 13.510                   | 9.303            |
|                                        | Vand, netto                          | 0                        | 0                |
| <b>3</b>                               | Renholdelse                          | 94.537                   | 58.218           |
| <b>4</b>                               | Foreningsomkostninger                | 159.155                  | 118.582          |
| <b>5</b>                               | Vedligeholdelse løbende              | 90.712                   | 156.706          |
|                                        |                                      | <u>2.873.846</u>         | <u>2.829.589</u> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |                                      | 106.012                  | 98.613           |
|                                        | Renteindtægter                       | 2.471                    | 0                |
|                                        | Renteomkostninger                    | 0                        | -34.923          |
| <b>Årets resultat</b>                  |                                      | <u>108.483</u>           | <u>63.690</u>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                      |                          |                  |
|                                        | Overført restandel af årets resultat | 108.483                  | 63.690           |
|                                        | Disponeret i alt                     | <u>108.483</u>           | <u>63.690</u>    |

## Balance pr. 31. december 2023

| <b>Aktiver</b>                               |                                                         | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                                                         |                   |                   |
| Grundværdi                                   |                                                         | 67.188.100        | 67.188.100        |
| Ejendomsværdi, fælleshus                     |                                                         | 400.000           | 400.000           |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |                                                         | <b>67.588.100</b> | <b>67.588.100</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                                                         |                   |                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |                                                         |                   |                   |
| Restancer (december 2023)                    |                                                         | 282.030           | 20.708            |
| Fælleslån, vand                              |                                                         | 62.367            | 101.198           |
| Fælleslån, kloak                             |                                                         | 2.560.012         | 2.792.991         |
| Andre tilgodehavender                        |                                                         | 0                 | 15.900            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |                                                         | 997               | 0                 |
|                                              |                                                         | <b>2.905.406</b>  | <b>2.930.797</b>  |
| <b>6</b>                                     | <b>Likvide beholdninger</b>                             | <b>4.486.179</b>  | <b>4.582.365</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |                                                         | <b>74.979.685</b> | <b>75.101.262</b> |
| <b>Passiver</b>                              |                                                         |                   |                   |
| <b>7</b>                                     | <b>Egenkapital</b>                                      | <b>5.511.404</b>  | <b>5.402.921</b>  |
| Reserve for opskrivning af grunden           |                                                         | 66.725.815        | 66.725.815        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |                                                         | <b>72.237.219</b> | <b>72.128.736</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |                                                         |                   |                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |                                                         |                   |                   |
| <b>8</b>                                     | Fælleslån - Jyske Kredit, vandlån, 1,5% (62 deltagere)  | 2.561.115         | 2.792.991         |
| <b>8</b>                                     | Fælleslån - Jyske Kredit, kloaklån, 2,5% (46 deltagere) | 61.809            | 101.198           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |                                                         | <b>2.622.924</b>  | <b>2.894.189</b>  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |                                                         |                   |                   |
| <b>9</b>                                     | Vandregnskab                                            | 50.277            | 14.277            |
| Opsparing til legeplads                      |                                                         | 0                 | 6.663             |
| <b>10</b>                                    | Anden gæld                                              | 69.265            | 57.397            |
|                                              |                                                         | <b>119.542</b>    | <b>78.337</b>     |
| <b>Passiver i alt</b>                        |                                                         | <b>74.979.685</b> | <b>75.101.262</b> |



## Noter til årsregnskabet

|                                  |                  | Ikke revideret   |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                  |                  | budget           |                  |
|                                  | 2023             | 2023             | 2022             |
| <b>1. Kontingenter</b>           |                  |                  |                  |
| Kontingent, haveleje, renovation | 2.713.853        | 2.713.852        | 2.687.411        |
| Kontingent, renovation           | 209.070          | 210.704          | 176.291          |
|                                  | <u>2.922.923</u> | <u>2.924.556</u> | <u>2.863.702</u> |
| <b>2. Øvrige indtægter</b>       |                  |                  |                  |
| Indskud ved køb                  | 45.000           | 0                | 45.000           |
| Leje af fælleshus                | 3.200            | 0                | 13.000           |
| Pligtarbejde                     | 0                | 0                | 6.500            |
| Kompensation halvårshave         | -14.587          | 0                | 0                |
| Tillæg helårshave                | 14.245           | 0                | 0                |
| Øvrige indtægter                 | 9.077            | 0                | 0                |
|                                  | <u>56.935</u>    | <u>0</u>         | <u>64.500</u>    |
| <b>3. Renholdelse</b>            |                  |                  |                  |
| Container/storskrald             | 17.561           | 7.500            | 6.517            |
| Snerydning, grus og saltning     | 56.932           | 40.000           | 34.072           |
| Løn til rengøringshjælp          | 16.000           | 15.000           | 14.213           |
| Vandforbrug, toiletter og hus    | 584              | 500              | 849              |
| Renholdelse mv. toiletter og hus | 3.460            | 2.000            | 2.567            |
|                                  | <u>94.537</u>    | <u>65.000</u>    | <u>58.218</u>    |
| <b>4. Foreningsomkostninger</b>  |                  |                  |                  |
| Administrationshonorar           | 68.108           | 57.600           | 52.150           |
| Øvrig assistance - Administrator | 6.240            | 2.000            | 0                |
| Rådgiverhonorar                  | 0                | 10.000           | 0                |
| Generalforsamlinger og møder     | 1.758            | 2.000            | 1.212            |
| Revisorassistance for 2023       | 14.000           | 14.000           | 12.500           |
| Revisorassistance, tidligere år  | 8.800            | 0                | 0                |
| Advokathonorar                   | 42.475           | 30.000           | 16.875           |
| Bestyrelse, tlf. mv.             | 0                | 5.000            | 3.760            |
| Kontorhold, porto og gebyrer     | 11.737           | 15.000           | 17.231           |
| Beboeraktiviteter                | 6.037            | 15.000           | 14.054           |
| Havepræmier                      | 0                | 1.000            | 800              |
|                                  | <u>159.155</u>   | <u>151.600</u>   | <u>118.582</u>   |

## Noter til årsregnskabet

|                                        | Ikke revideret |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                        |                | budget         |                |
|                                        | 2023           | 2023           | 2022           |
| <b>5. Vedligeholdelse løbende</b>      |                |                |                |
| Vedligeholdelse af veje, skiltning mv. | 0              | 0              | 8.566          |
| Vedligeholdelse, fælleshus             | 3.692          | 15.000         | 18.878         |
| Elektriker                             | 2.455          | 0              | 0              |
| Fællesområde & gårdanlæg               | 25.560         | 10.000         | 0              |
| Redskaber og materialer                | 0              | 0              | 1.859          |
| Trailer, reparation og nyanskaffelse   | 0              | 0              | 22.921         |
| Lege- og opholdsgade                   | 59.005         | 75.000         | 0              |
| Sikring imod rotter                    | 0              | 0              | 1.505          |
| Støjværn (Opsætning, beplantning mv.)  | 0              | 0              | 102.977        |
| Budgetteret vedligeholdelse            |                | 85.000         |                |
|                                        | <u>90.712</u>  | <u>185.000</u> | <u>156.706</u> |

## Noter til årsrapporten

|                                  |                                            |                                  | 2023                 | 2022                                           |
|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|
| 6.                               | Likvide beholdninger                       |                                  |                      |                                                |
|                                  | Arbejdernes Landsbank, driftkonto          |                                  | -207                 | 791                                            |
|                                  | Arbejdernes Landsbank, jubilæumsfondskonto |                                  | 201.616              | 28.670                                         |
|                                  | Arbejdernes Landsbank, reservefondskonto   |                                  | 0                    | 172.403                                        |
|                                  | Auktionsfond/sommerfester                  |                                  | 2.785                | 0                                              |
|                                  | Jyske Bank, driftkonto                     |                                  | 4.280.458            | 4.377.824                                      |
|                                  | Jyske Bank, hævekort                       |                                  | 1.527                | 2.677                                          |
|                                  |                                            |                                  | 4.486.179            | 4.582.365                                      |
| 7.                               | Egenkapital                                |                                  |                      |                                                |
|                                  | Saldo pr. 1. januar                        |                                  | 5.402.921            | 5.339.231                                      |
|                                  | Overført resultat                          |                                  | 108.483              | 63.690                                         |
|                                  |                                            |                                  | 5.511.404            | 5.402.921                                      |
| 8.                               | Prioritetsgæld                             |                                  |                      |                                                |
| Nr.                              | Restgæld                                   | Obligations-<br>restgæld         | kurs                 | Kursværdi                                      |
| 1 Jyske Realkredit, obl.lån 2,5% | 2.561.115                                  | 2.561.115                        | 96,3310              | 2.467.148                                      |
| 2 Jyske Realkredit, obl.lån 1,5% | 61.809                                     | 61.809                           | 100,0000             | 61.809                                         |
|                                  | 2.622.924                                  | 2.622.924                        |                      | 2.528.957                                      |
| Nr.                              |                                            | Renter og<br>bidrag              | Afdrag i<br>året     | Kortfristet<br>andel af<br>prioritets-<br>gæld |
| 1 Jyske Realkredit, obl.lån 2,5% |                                            | 91.530                           | 188.292              |                                                |
| 2 Jyske Realkredit, obl.lån 1,5% |                                            | 2.186                            | 37.437               |                                                |
|                                  |                                            | 93.716                           | 225.729              | 0                                              |
| Nr. Låneoplysninger              |                                            | Resterende<br>afdrags-<br>frihed | Rente-<br>tilpasning |                                                |
| 1 Jyske Realkredit, obl.lån 2,5% |                                            | 11,75 år                         | 0                    | 0                                              |
| 2 Jyske Realkredit, obl.lån 1,5% |                                            | 1,75 år                          | 0                    | 0                                              |

|                                        | <u>2023</u>   | <u>2022</u>   |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>9. Vandregnskab</b>                 |               |               |
| Vand indbetalt aconto                  | 34.032        | 0             |
| Køb af vand                            | -48.809       | 0             |
| Uafregnet tidligere år                 | 65.054        | 14.277        |
|                                        | <u>50.277</u> | <u>14.277</u> |
| <br><b>10. Øvrig gæld</b>              |               |               |
| Administrator WA ApS                   | 15.625        | 0             |
| Revisionshonorar                       | 14.000        | 13.575        |
| Sommer Advokatfirma                    | 0             | 19.650        |
| Bach Advokater                         | 31.250        | 0             |
| Mellemregning, tidligere administrator | 4.500         | 0             |
| Afsat vand                             | 584           | 0             |
| Juletræstænding                        | 2.044         | 0             |
| Snerydning                             | 0             | 17.847        |
| Aktionsfond til sommerfester           | 0             | 3.350         |
| Reg. Af haveleje vedr. 2019            | 0             | 785           |
| Regulering af vand- og kloaklån        | 0             | 1.779         |
| AM-bidrag                              | 240           | 80            |
| A-Skat                                 | 1.022         | 331           |
|                                        | <u>69.265</u> | <u>57.397</u> |