



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

E/F H.V. NYHOLMS VEJ 13-19, FREDERIKSBERG

ÅRSREGNSKAB

2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-13

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19 H.V. Nyholms Vej 13-19 2000 Frederiksberg Ejendom: Matr.nr. 33 bd, lejl. 1-18, og 33 bc, lejl. 1-17, Frederiksberg Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Sørensen, formand Arne Lindvig Pernille Krogsrud Andreas Gylden Carsten Graven
Administrator	GAAP Accounting ApS Kong Valdemars Vej 76 4000 Roskilde Berit Hansson
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitutter	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2025 for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19, Frederiksberg.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. april 2026

Bestyrelse:

Jørgen Sørensen
Formand

Arne Lindvig

Pernille Krogsrud

Andreas Gylden

Carsten Graven

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F H.V. Nyholms Vej 13-19, Frederiksberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

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

Foreningen 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 regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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.

København, den 20. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19, Frederiksberg for 2025 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for ejerforeninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerbidrag er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede ejerbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerbidrag.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.	(ej revideret) Budget 2026 kr.
Ejerbidrag		627.192	618.077	627.240	657.744
Ejerbidrag, kabel TV		57.101	62.399	61.567	58.632
Ejerbidrag, renter byggelån		20.976	24.468	23.200	20.000
INDTÆGTER I ALT		705.269	704.944	712.007	736.376
Ejendomsskat og forsikringer	1	66.890	64.438	70.954	60.854
Forbrugsudgifter	2	229.438	217.196	240.333	234.879
Renholdelse	3	17.558	17.621	17.100	21.000
Reparation og vedligeholdelse	4	186.831	230.947	309.800	231.100
Projekter	5	437.864	0	1.500.000	930.000
Foreningsomkostninger	6	101.154	99.976	113.585	110.100
Vaskeriordning	7	1.855	15.300	11.800	11.800
Internetordning	8	-1.788	-1.996	-1.000	-1.300
UDGIFTER I ALT		1.039.802	643.482	2.262.572	1.598.433
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		-334.533	61.462	-1.550.565	-862.057
Finansielle omkostninger, fælleslån		-20.976	-24.468	-23.200	-20.000
ÅRETS RESULTAT		-355.509	36.994	-1.573.765	-882.057
FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER					
Indtægter i alt		705.269	704.944	712.007	736.376
Fællesomkostninger, netto		-1.060.778	-667.950	-2.285.772	-1.618.433
ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN		-355.509	36.994	-1.573.765	-882.057

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Renovering, tag og facade	9	235.488	268.568
Tilgodehavende ejere		0	45.121
Andre tilgodehavender		4.050	12.310
Periodeafgrænsningsposter		11.943	31.680
Varmeregnskab	10	62.088	74.730
Tilgodehavender		313.569	432.409
Nordea, driftskonto		2.033.400	1.798.243
Danske Bank, skødekonti		0	60.233
Likvide beholdninger		2.033.400	1.858.476
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.346.969	2.290.885
AKTIVER		2.346.969	2.290.885

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

Note

Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
-------------------------	-------------------------

Mellemregning ejere

13

1.614.753

1.970.262

Nordea, byggelån

237.549

270.629

Deposita, vaskeriordning

4.800

4.600

Langfristede gældsforpligtelser

242.349

275.229

Kreditorer

459.467

16.394

Skyldige omkostninger

11

30.400

29.000

Kortfristede gældsforpligtelser

489.867

45.394

GÆLDSFORPLIGTELSE

732.216

320.623

PASSIVER

2.346.969

2.290.885

Eventualposter m.v.

12

NOTER

	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.	(ej revideret) Budget 2026 kr.
1. Ejendomsforsikringer				
Bygningsforsikring inkl. selvrisko	66.890	64.438	70.954	60.854
	66.890	64.438	70.954	60.854
2. Forbrugsudgifter				
Renovation	84.766	73.319	84.766	80.747
Elforbrug	9.586	10.988	11.000	11.000
Vandafgift	76.809	71.783	83.000	84.500
Kabel TV	58.277	61.106	61.567	58.632
	229.438	217.196	240.333	234.879
3. Renholdelse				
Trappevask og snerydning inkl. vejsalt	17.000	16.500	16.000	20.000
Rengøring	558	1.121	1.100	1.000
	17.558	17.621	17.100	21.000
4. Reparation og vedligeholdelse				
Murer	0	0	0	10.000
VVS og kloak	139.079	227.166	245.400	150.000
Elektriker	30.000	0	40.000	60.000
Låsesmed	4.172	740	3.400	3.000
Gartner	0	0	0	12.000
Tømrer	0	2.225	5.000	0
Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement	23.603	12.727	24.000	6.200
Mindre anskaffelser	3.469	658	4.000	400
Diverse reparation og vedligeholdelse	55	655	0	500
Arbejdsdage, materialer og fortæring	5.053	4.176	6.000	6.000
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-18.600	-17.400	-18.000	-17.000
	186.831	230.947	309.800	231.100
5. Projekter				
Renovering af bagtrappe i nr. 17-19 (eventuelt i nr. 13-15). Alternativt renovation af baggård.	0	0	1.000.000	800.000
El- & kraftstrømsprojekt 2026	0	0		80.000
Renovering af kloaker inkl. projektafslutning	437.864	0	500.000	50.000
	437.864	0	1.500.000	930.000

NOTER

	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.	(ej revideret) Budget 2026 kr.
6. Foreningsudgifter				
Kontorhold	0	160	200	0
Porto og gebyrer	1.551	1.644	1.600	3.000
E-economics abonnement	6.113	4.485	5.235	6.400
Hjemmeside	683	626	600	700
Varmeregnskab	15.851	16.978	17.500	16.000
Bestyrelsesmøder	11.476	16.229	20.300	17.500
Generalforsamling & arrangementer	117	373	400	500
BDO, revision	15.900	15.000	15.500	16.000
Revision og regnskabsassistance reg. sidste år	450	1.306	0	0
GAAP, bogføring, årsrapport & budget	24.250	24.000	24.000	27.000
GAAP, administration	30.175	21.375	33.000	25.600
GAAP, ejendomsskemaer & fælleslån m.v.	12.888	4.500	13.250	17.400
Ejere, ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-18.300	-6.700	-18.000	-20.000
	101.154	99.976	113.585	110.100
7. Vaskeriordning				
Reparation og vedligeholdelse	5.645	0	0	0
Indkøb af nye maskiner & installation	0	25.000	20.000	20.000
El og vand	11.800	6.600	6.800	6.800
Ejerbidrag	-15.590	-16.300	-15.000	-15.000
	1.855	15.300	11.800	11.800
8. Internetordning				
Driftsomkostninger	24.645	24.140	25.000	25.200
Ejerbidrag	-26.433	-26.136	-26.000	-26.500
	-1.788	-1.996	-1.000	-1.300

	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	(ej revideret) Budget 2025 kr.	(ej revideret) Budget 2026 kr.
9. Renovering, tag og facader				
Kostpris 1. januar 2025	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2025	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
 Afdrag 1. januar 2025	 1.979.324	 1.949.736	 1.979.324	 2.012.404
Årets afdrag inkl. ejernes førtidsindfrielse	33.080	29.588	68.000	66.800
Afdrag 31. december 2025	2.012.404	1.979.324	2.047.324	2.079.204
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	 235.488	 268.568	 200.568	 168.688
 10. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto	-36.577	-34.320		
Afholdte udgifter	58.881	59.478		
Varmaefregning	39.784	49.572		
	62.088	74.730		
 11. Skyldige omkostninger				
BDO	15.900	15.000		
GAAP Accounting ApS	9.000	9.000		
Trappevask	5.500	5.000		
	30.400	29.000		

12. Eventualposter m.v.

Foreningens ejere hæfter pro rata for foreningens gæld til pengeinstitut i forhold til fordelingstal.