

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
Tlf.: 33 22 99 41



E/F Matr. nr. 2165 Udenbys Klædebo Kvarter
CVR-nr.: 35 49 02 64

ÅRSRAPPORT

1. januar 2021 til 31. december 2021

INDHOLD

| | Side |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Bestyrelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4-6 |
| Årsregnskab 1. januar 2021 til 31. december 2021 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10-11 |
| Noter | 12-15 |

FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|------------------------|---|
| Foreningen | Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V CVR-nr.: 35 49 02 64 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Matr. nr: 2165 Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København |
| Beliggenhed | Sankt Hans Gade 4 - 4A 2200 København N |
| Bestyrelse | Bjørn Chalmer Kathrine Bach Søndergaard Rasmus Phillipsen Jannek Lassen Ole Videbæk |
| Administration | Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41 |
| Revision | TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø |
| Bankforbindelse | Arbejdernes Landsbank |
| Antal ejere | 24 |

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 for Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2022

Bestyrelse:

Bjørn Chalmer
formand

Kathrine Bach Søndergaard

Rasmus Phillipsen

Jannek Lassen

Ole Videbæk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og ejerforeningens 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

Årsregnskabet indeholder, i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis, det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2021. Budgettallene, som fremgår af en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelse og noter, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 23. januar 2022

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesydelse er

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder også nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerforeningen og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Indtægter

Fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat,

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, der består af foreningens indestående i pengeinstitut, værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens overførte resultater vedrørende tidligere år og foreningens henlæggelse til grundfond.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021

| | | Realiseret 2021 | Budget 2021 (ej revideret) | Realiseret 2020 |
|---|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | Note | KR. | KR. | KR. |
| Indtægter | | | | |
| Fællesbidrag | | 438.500 | 438.500 | 438.500 |
| Vaskeriindtægt | | 7.949 | 6.000 | 9.575 |
| Arbejdsweekender | | 16.000 | 6.000 | 13.000 |
| Andre indtægter | | 1.854 | 0 | 8.998 |
| Indtægter i alt | | 464.303 | 450.500 | 470.073 |
| Omkostninger | | | | |
| Ejendomsudgifter | 1 | 171.643 | 198.500 | 161.946 |
| Reparation og vedligeholdelse | 2 | 156.702 | 149.500 | 152.248 |
| Administrationsomkostninger | 3 | 64.577 | 102.500 | 65.610 |
| Omkostninger i alt | | 392.922 | 450.500 | 379.804 |
| Resultat før finansielle poster | | 71.381 | 0 | 90.269 |
| Renteudgifter | | 1.260 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 70.121 | 0 | 90.269 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Henlagt til vedligeholdelse | | 70.121 | 0 | 90.269 |
| Disponeret i alt | | 70.121 | 0 | 90.269 |

Balance pr. 31. december

| | | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Aktiver | Note | KR. | KR. |
| Anlægsaktiver | | | |
| Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere) | 4 | 292.460 | 320.268 |
| Renovering af tag, døre og vinduer (mellemregning med ejere) | 5 | 637.878 | 667.935 |
| Anlægsaktiver i alt | | 930.338 | 988.203 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Periodeafgrænsningsposter | 6 | 32.539 | 30.460 |
| Uafsluttet varmeregnskab | | 0 | 10.488 |
| Tilgodehavender i alt | | 32.539 | 40.948 |
| Likvide beholdninger | 7 | 312.390 | 522.401 |
| Omsætningsaktiver | | 344.929 | 563.349 |
| Aktiver | | 1.275.267 | 1.551.552 |

Balance pr. 31. december

| | | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Passiver | Note | KR. | KR. |
| Egenkapital | | | |
| Overført resultat | 8 | 114.463 | 114.463 |
| Henlagt til vedligeholdelse | 9 | 70.121 | 290.269 |
| Hensat til vaskeri | 10 | 20.000 | 16.000 |
| Egenkapital i alt | | 204.584 | 420.732 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Nordea, anlægslån (mellemregning ejere) | 13 | 292.460 | 323.409 |
| Nordea, anlægslån (mellemregning ejere) | 13 | 637.878 | 672.196 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 930.338 | 995.605 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Uafsluttet varmeregnskab | | 13.624 | 0 |
| Uafsluttet vandregnskab | | 9.333 | 8.822 |
| Afsluttet vandregnskab | | 71.913 | 83.263 |
| Afsluttet varmeregnskab | | 17.830 | 19.246 |
| Skyldige omkostninger | 11 | 26.073 | 11.250 |
| Kreditorer | 12 | 1.572 | 12.634 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 140.345 | 135.215 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.070.683 | 1.130.820 |
| Passiver | | 1.275.267 | 1.551.552 |
| Eventualforpligtelser | | | 13 |

Noter til resultatopgørelse

| | Realiseret 2021 | Budget 2021 (ej revideret) | Realiseret 2020 |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 1. Ejendomsudgifter | | | |
| Renovationsudgifter | 50.926 | 53.000 | 45.565 |
| Storskrald | 28.419 | 33.000 | 29.698 |
| Forsikringer | 43.507 | 44.000 | 38.789 |
| El | 13.569 | 15.000 | 10.328 |
| Graffitiarfrensning | 8.073 | 8.000 | 6.016 |
| Vicevært | 27.149 | 34.000 | 31.550 |
| Snerydning | 0 | 9.500 | 0 |
| Vinduespolering | 0 | 2.000 | 0 |
| Ejendomsudgifter i alt | 171.643 | 198.500 | 161.946 |
| | | | |
| Note 2. Reparation og vedligeholdelse | | | |
| Maler | 0 | 6.500 | 4.033 |
| Blikkenslager | 20.625 | 6.000 | 1.290 |
| Elektriker | 0 | 6.000 | 0 |
| Tømrer | 4.950 | 47.000 | 55.638 |
| Kloakservice | 6.468 | 4.000 | 0 |
| Vaskemaskine og tørretumbler | 0 | 2.000 | 3.266 |
| Energimærkning | 5.000 | 0 | 10.000 |
| Låsesmed | 6.950 | 2.000 | 14.255 |
| Varmeanlæg | 2.418 | 16.000 | 14.974 |
| Gård og have (gårdlaug) | 33.538 | 35.000 | 46.761 |
| Havemøbler | 6.999 | 8.000 | 0 |
| Diverse materialer | 643 | 4.000 | 45 |
| Diverse reparationer | 0 | 6.000 | 0 |
| Arbejdsweekend | 1.410 | 5.000 | 1.986 |
| Dørtelefonanlæg | 0 | 2.000 | 0 |
| Renovering af 2 hovedtrapper, vedtaget på generalforsamling (det fulde beløb til renovering i 2021 er t.kr. 358 - det resterende beløb er anvendt fra kontoen "Henlagt til vedligeholdelse") | 67.701 | | 0 |
| Reparation og vedligeholdelse i alt | 156.702 | 149.500 | 152.248 |

Noter til resultatopgørelse og balance

| | Realiseret 2021 | Budget 2021 (ej revideret) | Realiseret 2020 |
|---|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | KR. | KR. | KR. |
| Note 3. Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar | 42.050 | 47.500 | 41.315 |
| Revisor | 11.500 | 11.500 | 11.250 |
| IT-udgifter | 448 | 1.000 | 376 |
| Møder, generalforsamling | 500 | 6.000 | 775 |
| Kontorartikler, porto m.m. | 0 | 3.000 | 361 |
| Gebyrer | 2.213 | 3.500 | 2.917 |
| Honorar varmeregnskab | 5.540 | 17.000 | 5.400 |
| Honorar vandregnskab | 2.326 | 8.000 | 2.263 |
| Diverse omkostninger | 0 | 5.000 | 953 |
| Administrationsomkostninger i alt | 64.577 | 102.500 | 65.610 |
| | | 2021 | 2020 |
| Note 4. Facade- og vinduesrenovering | | | |
| Saldo pr. 1. januar | | 320.268 | 346.734 |
| Tilgang (renter) | | 9.875 | 11.217 |
| Ydelse på lån | | -37.683 | -37.683 |
| Saldo pr. 31. december | | 292.460 | 320.268 |
| Note 5. Renovering af tag, døre og vinduer | | | |
| Saldo pr. 1. januar | | 667.935 | 696.130 |
| Tilgang (renter) | | 21.075 | 22.937 |
| Ydelse på lån | | -51.132 | -51.132 |
| Saldo pr. 31. december | | 637.878 | 667.935 |
| Note 6. Periodeafgrænsningsposter | | | |
| Erhvervsforsikring | | 32.539 | 30.460 |
| Periodeafgrænsningsposter i alt | | 32.539 | 30.460 |

Noter til balance

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| | KR. | KR. |
| Note 7. Likvide beholdninger | | |
| Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0242798) | 265.558 | 272.401 |
| Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0500979) | 46.832 | 250.000 |
| Likvide beholdninger i alt | 312.390 | 522.401 |
| | | |
| Note 8. Overført resultat | | |
| Saldo pr. 1. januar | 114.463 | 114.463 |
| Årets resultat | 0 | 0 |
| Overført resultat, ultimo | 114.463 | 114.463 |
| | | |
| Note 9. Henlagt til vedligeholdelse | | |
| Saldo pr. 1. januar | 290.269 | 200.000 |
| Årets resultat | 70.121 | 90.269 |
| Anvendt i året | -290.269 | 0 |
| Henlagt til vedligeholdelse, ultimo | 70.121 | 290.269 |
| | | |
| Note 10. Hensat til vaskeri | | |
| Saldo pr. 1. januar | 16.000 | 12.000 |
| Årets hensættelse | 4.000 | 4.000 |
| Hensat til vaskeri, ultimo | 20.000 | 16.000 |
| | | |
| Note 11. Skyldige omkostninger | | |
| Skyldig revisor | 11.500 | 11.250 |
| Skyldig varmeregnskab | 7.723 | 0 |
| Skyldig vandregnskab | 3.841 | 0 |
| Skyldig el (Ørsted) | 3.009 | 0 |
| Skyldige omkostninger i alt | 26.073 | 11.250 |
| | | |
| Note 12. Kreditorer | | |
| Ista Danmark A/S | 0 | 9.494 |
| Fejekosten Ejendomsservice | 1.572 | 2.640 |
| Udlæg | 0 | 500 |
| Kreditorer i alt | 1.572 | 12.634 |

Noter til balance

Note 13. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter, bidrag til grundfond og i øvrigt ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er der tinglyst pant i hver enkelt lejlighed på kr. 5.000 ganget med fordelingstallet.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter ejerne personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser, uanset om disse er tinglyst med pant i hele ejendommen eller ej, samt for skatter og driftsomkostninger, som lovligt pådrages ejerforeningen af dennes kompetente organer til fremme af driften og de fælles formål.

Ejernes renovering af ejendommen administreres igennem ejerforeningen. Byggesagens udgifter og den hjemtagne finansiering administreres ligeledes af ejerforeningen.

Arbejdernes Landsbank, fælleslån 53140105247:

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter personligt pro rata i forhold til fordelingstallet.

Arbejdernes Landsbank, fælleslån 53140105255:

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter personligt pro rata i forhold til fordelingstallet.