

E/F Matr. nr. 2165 Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr.: 35 49 02 64

ÅRSRAPPORT

1. januar 2023 til 31. december 2023

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2023 til 31. december 2023	
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-Neergaard Charlotte Ramsby Jannek Lassen Camilla Helene Borup Pedersen
Administration	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank
Antal ejere	24

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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 2024

Bestyrelse:

Bjørn Chalmer-Neergaard
formand

Charlotte Ramsby

Jannek Lassen

Camilla Helene Borup Pedersen

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 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på, at regnskabet er udarbejdet med særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder, i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis, det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2023. Budgettallene, som fremgår af en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelse og noter, har ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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.

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 skensis 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 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Thøger Rude Andersen

registreret revisor

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, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

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 2023 til 31. december 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Fællesbidrag		469.999	470.000	445.078
Vaskeriindtægt		7.204	7.000	11.140
Arbejdsweekender		13.800	6.000	13.000
Andre indtægter		1.500	0	1.200
Indtægter i alt		492.503	483.000	470.418
Omkostninger				
Ejendomsudgifter	1	203.034	251.000	192.689
Reparation og vedligeholdelse	2	48.170	126.000	109.632
Administrationsomkostninger	3	75.480	106.000	73.588
Omkostninger i alt		326.684	483.000	375.909
Resultat før finansielle poster		165.819	0	94.509
Renteindtægter		2.268	0	0
Renteudgifter		0	0	476
Årets resultat		168.087	0	94.033
Forslag til resultatdisponering:				
Henlagt til vedligeholdelse		168.087	0	70.000
Overført til næste år		0	0	24.033
Disponeret i alt		168.087	0	94.033

Balance pr. 31. december

		2023	2022
Aktiver	Note	KR.	KR.
Anlægsaktiver			
Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	4	239.017	264.486
Renovering af tag, døre og vinduer (mellemregning med ejere)	5	584.761	608.372
Anlægsaktiver i alt		823.778	872.858
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter	6	40.352	34.161
Uafsluttet varmeregnskab		0	3.590
Tilgodehavender i alt		40.352	37.751
Likvide beholdninger	7	593.374	428.356
Omsætningsaktiver		633.726	466.107
Aktiver		1.457.504	1.338.965

Balance pr. 31. december

		2023	2022
Passiver	Note	KR.	KR.
Egenkapital			
Overført resultat	8	10.000	38.496
Henlagt til vedligeholdelse	9	436.704	240.121
Hensat til vaskeri	10	32.000	24.000
Egenkapital i alt		478.704	302.617
Langfristede gældsforpligtelser			
Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	13	239.377	264.486
Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	13	584.748	608.371
Langfristede gældsforpligtelser i alt		824.125	872.857
Kortfristede gældsforpligtelser			
Uafsluttet varmeregnskab		15.001	0
Uafsluttet vandregnskab		2.985	1.163
Afsluttet varmeregnskab		74.101	84.736
Afsluttet vandregnskab		30.966	25.591
Skyldige omkostninger	11	27.331	37.572
Kreditorer	12	4.291	14.429
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		154.675	163.491
Gældsforpligtelser i alt		978.800	1.036.348
Passiver		1.457.504	1.338.965
Eventualforpligtelser	13		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Ejendomsudgifter			
Renovationsudgifter	69.338	70.000	59.132
Storskrald	28.419	34.000	28.419
Forsikringer	49.073	58.000	46.126
El	13.410	29.000	19.267
Graffiti afrensning	7.092	13.000	6.490
Vicevært	33.493	36.000	32.584
Snerydning	2.209	9.000	671
Vinduespolering	0	2.000	0
Ejendomsudgifter i alt	203.034	251.000	192.689
Note 2. Reparation og vedligeholdelse			
Maler	7.965	10.000	20.475
Blikkenslager	0	6.000	0
Elektriker	0	15.000	0
Tømrer	0	10.000	0
Kloakservice	0	9.000	2.254
Vaskemaskine og tørretumbler	0	2.000	59
Låsesmed	255	2.000	2.044
Varmeanlæg	0	15.000	10.345
Gård og have (gårdlaug)	36.952	36.000	33.444
Diverse materialer	1.354	4.000	1.182
Diverse reparationer	0	5.000	0
Arbejdsweekend	1.644	5.000	1.534
Dørtelefonanlæg	0	5.000	38.295
Glarmester	0	2.000	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	48.170	126.000	109.632

Noter til resultatopgørelse og balance

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
Note 3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	44.750	46.000	43.255
Øvrige adm. Udgifter	0	5.000	0
Revisor	13.500	13.500	13.125
Revisor tidligere år	625	0	0
IT-udgifter	745	1.500	960
Møder, generalforsamling	500	5.000	500
Kontorartikler, porto m.m.	0	3.000	0
Gebyrer	4.762	4.000	3.539
Honorar varmeregnskab	7.481	15.000	5.806
Honorar vandregnskab	3.117	7.000	2.403
Diverse omkostninger	0	6.000	4.000
Administrationsomkostninger i alt	75.480	106.000	73.588
		2023	2022
Note 4. Facade- og vinduesrenovering			
Saldo pr. 1. januar		264.486	292.460
Tilgang (renter)		16.915	9.768
Ydelse på lån		-42.384	-37.742
Saldo pr. 31. december		239.017	264.486
Note 5. Renovering af tag, døre og vinduer			
Saldo pr. 1. januar		608.372	637.878
Tilgang (renter)		36.616	21.945
Ydelse på lån		-60.227	-51.451
Saldo pr. 31. december		584.761	608.372
Note 6. Periodeafgrænsningsposter			
Erhvervsforsikring		37.536	34.161
Andre tilgodehavender		2.816	0
Periodeafgrænsningsposter i alt		40.352	34.161

Noter til balance

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 7. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0242798)	191.202	228.484
Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0500979)	402.172	199.872
Likvide beholdninger i alt	593.374	428.356
Note 8. Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar	38.496	114.463
Årets resultat	0	24.033
Hensat til vedligeholdelse	-28.496	-100.000
Overført resultat, ultimo	10.000	38.496
Note 9. Henlagt til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar	240.121	70.121
Årets resultat	168.087	70.000
Henlagt til vedligeholdelse	28.496	100.000
Henlagt til vedligeholdelse, ultimo	436.704	240.121
Note 10. Hensat til vaskeri		
Saldo pr. 1. januar	24.000	20.000
Årets hensættelse	8.000	4.000
Hensat til vaskeri, ultimo	32.000	24.000
Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldig revisor	13.504	13.125
Kompensation/andre skyldige omkostninger	3.797	4.000
Afsat gårdlauget	6.865	15.298
Skyldig el (Ørsted)	3.165	5.149
Skyldige omkostninger i alt	27.331	37.572
Note 12. Kreditorer		
Ista Danmark A/S	0	11.006
Fejekosten Ejendomsservice	3.111	3.363
Udlæg	0	60
Mellemregning, Boligexperten	1.180	0
Kreditorer i alt	4.291	14.429

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.