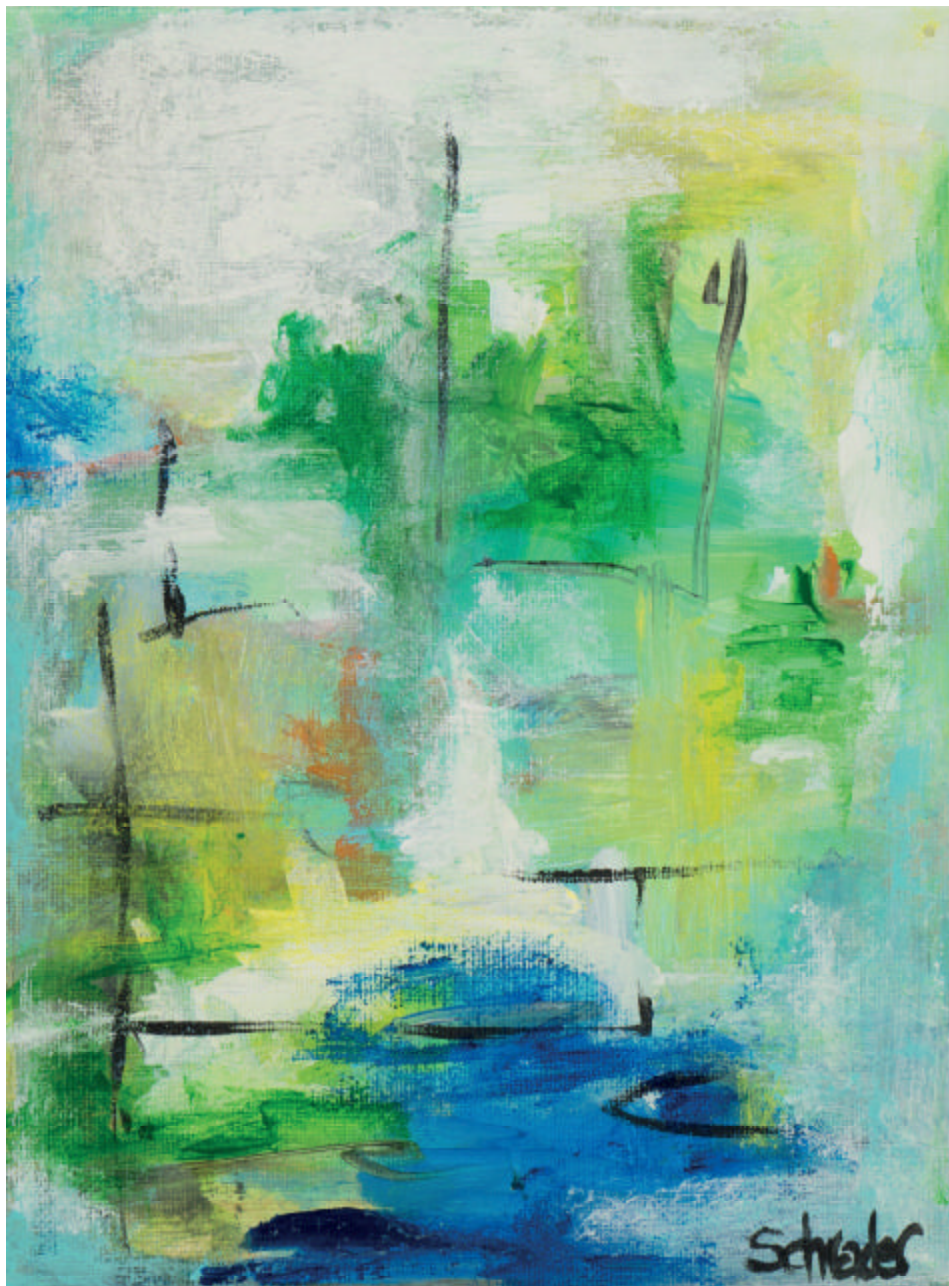


Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V  
Tlf.: 33 22 99 41



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

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar 2022 til 31. december 2022

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab 1. januar 2022 til 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-15

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Beliggenhed</b>	Sankt Hans Gade 4 - 4A 2200 København N
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Chalmer-Neergaard Charlotte Ramsby Sune Schmidt Søndergaard Jannek Lassen
<b>Administration</b>	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Arbejdernes Landsbank
<b>Antal ejere</b>	24

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 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 2022, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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 14. februar 2023

### Bestyrelse:

Bjørn Chalmer-Neergaard  
formand

Charlotte Ramsby

Sune Schmidt Søndergaard

Jannek Lassen

## 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 2022 til 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 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 2022. 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 14. februar 2023

**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 2022 til 31. december 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Fællesbidrag		445.078	445.000	438.500
Vaskeriindtægt		11.140	6.000	7.949
Arbejdsweekender		13.000	6.000	16.000
Andre indtægter		1.200	0	1.854
<b>Indtægter i alt</b>		<b>470.418</b>	<b>457.000</b>	<b>464.303</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsudgifter	1	192.689	209.500	171.643
Reparation og vedligeholdelse	2	109.632	148.000	156.702
Administrationsomkostninger	3	73.588	99.500	64.577
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>375.909</b>	<b>457.000</b>	<b>392.922</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>94.509</b>	<b>0</b>	<b>71.381</b>
Renteudgifter		476	0	1.260
<b>Årets resultat</b>		<b>94.033</b>	<b>0</b>	<b>70.121</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Henlagt til vedligeholdelse		70.000	0	70.121
Overført til næste år		24.033	0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>94.033</b>	<b>0</b>	<b>70.121</b>

**Balance pr. 31. december**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	4	264.486	292.460
Renovering af tag, døre og vinduer (mellemregning med ejere)	5	608.372	637.878
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>872.858</b>	<b>930.338</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter	6	34.161	32.539
Uafsluttet varmeregnskab		3.590	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>37.751</b>	<b>32.539</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>428.356</b>	<b>312.390</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>466.107</b>	<b>344.929</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.338.965</b>	<b>1.275.267</b>

**Balance pr. 31. december**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Egenkapital</b>			
Overført resultat	8	38.496	114.463
Henlagt til vedligeholdelse	9	240.121	70.121
Hensat til vaskeri	10	24.000	20.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>302.617</b>	<b>204.584</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	13	264.486	292.460
Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	13	608.371	637.878
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>872.857</b>	<b>930.338</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Uafsluttet varmeregnskab		0	13.624
Uafsluttet vandregnskab		1.163	9.333
Afsluttet varmeregnskab		84.736	71.913
Afsluttet vandregnskab		25.591	17.830
Skyldige omkostninger	11	37.572	26.073
Kreditorer	12	14.429	1.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>163.491</b>	<b>140.345</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.036.348</b>	<b>1.070.683</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.338.965</b>	<b>1.275.267</b>
Eventualforpligtelser	13		

## Noter til resultatopgørelse

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Ejendomsudgifter</b>			
Renovationsudgifter	59.132	54.000	50.926
Storskrald	28.419	34.000	28.419
Forsikringer	46.126	47.000	43.507
El	19.267	19.000	13.569
Graffiti afrensning	6.490	10.000	8.073
Vicevært	32.584	34.000	27.149
Snerydning	671	9.500	0
Vinduespolering	0	2.000	0
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b>192.689</b>	<b>209.500</b>	<b>171.643</b>
<b>Note 2. Reparation og vedligeholdelse</b>			
Maler	20.475	7.000	0
Blikkenslager	0	6.000	20.625
Elektriker	0	6.000	0
Tømrer	0	10.000	4.950
Kloakservice	2.254	9.000	6.468
Vaskemaskine og tørretumbler	59	2.000	0
Energimærkning	0	0	5.000
Låsesmed	2.044	2.000	6.950
Varmeanlæg	10.345	15.000	2.418
Gård og have (gårdlaug)	33.444	36.000	33.538
Havemøbler	0	0	6.999
Diverse materialer	1.182	4.000	643
Diverse reparationer	0	5.000	0
Arbejdsweekend	1.534	5.000	1.410
Dørtelefonanlæg	38.295	39.000	0
Glarmester	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")	0	0	67.701
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b>109.632</b>	<b>148.000</b>	<b>156.702</b>

## Noter til resultatopgørelse og balance

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 3. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	43.255	44.000	42.050
Øvrige adm. Udgifter	0	4.000	0
Revisor	13.125	12.000	11.500
IT-udgifter	960	1.000	448
Møder, generalforsamling	500	5.000	500
Kontorartikler, porto m.m.	0	3.000	0
Gebyrer	3.539	3.500	2.213
Honorar varmeregnskab	5.806	15.000	5.540
Honorar vandregnskab	2.403	7.000	2.326
Diverse omkostninger	4.000	5.000	0
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>73.588</b>	<b>99.500</b>	<b>64.577</b>
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Note 4. Facade- og vinduesrenovering</b>			
Saldo pr. 1. januar		292.460	320.268
Tilgang (renter)		9.768	9.875
Ydelse på lån		-37.742	-37.683
<b>Saldo pr. 31. december</b>		<b>264.486</b>	<b>292.460</b>
<b>Note 5. Renovering af tag, døre og vinduer</b>			
Saldo pr. 1. januar		637.878	667.935
Tilgang (renter)		21.945	21.075
Ydelse på lån		-51.451	-51.132
<b>Saldo pr. 31. december</b>		<b>608.372</b>	<b>637.878</b>
<b>Note 6. Periodeafgrænsningsposter</b>			
Erhvervsforsikring		34.161	32.539
<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>		<b>34.161</b>	<b>32.539</b>

## Noter til balance

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>Note 7. Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0242798)	228.484	265.558
Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0500979)	199.872	46.832
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>428.356</b>	<b>312.390</b>
<b>Note 8. Overført resultat</b>		
Saldo pr. 1. januar	114.463	114.463
Årets resultat	24.033	0
Hensat til vedligeholdelse	-100.000	
<b>Overført resultat, ultimo</b>	<b>38.496</b>	<b>114.463</b>
<b>Note 9. Henlagt til vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1. januar	70.121	0
Årets resultat	70.000	70.121
Henlagt til vedligeholdelse	100.000	0
<b>Henlagt til vedligeholdelse, ultimo</b>	<b>240.121</b>	<b>70.121</b>
<b>Note 10. Hensat til vaskeri</b>		
Saldo pr. 1. januar	20.000	16.000
Årets hensættelse	4.000	4.000
<b>Hensat til vaskeri, ultimo</b>	<b>24.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Note 11. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig revisor	13.125	11.500
Kompensation	4.000	0
Afsat gårdlauget	15.298	0
Skyldig el (Ørsted)	5.149	0
<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>37.572</b>	<b>11.500</b>
<b>Note 12. Kreditorer</b>		
Ista Danmark A/S	11.006	0
Fejekosten Ejendomsservice	3.363	1.572
Udlæg	60	0
<b>Kreditorer i alt</b>	<b>14.429</b>	<b>1.572</b>

## 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.