

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

E/F Matr. nr. 2165 Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr.: 35 49 02 64

ÅRSRAPPORT

1. januar 2024 til 31. december 2024

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2024 til 31. december 2024	
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 2024 til 31. december 2024 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 Olivia Permin
Administration	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank
Antal ejere	24

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 for Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens god regnskabsskik og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

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 28. februar 2025

Bestyrelse:

Bjørn Chalmer-Neergaard
bestyrelsesformand

Charlotte Ramsby
bestyrelsesmedlem

Jannek Lassen
bestyrelsesmedlem

Camilla Helene Borup Pedersen
bestyrelsesmedlem

Olivia Permin
bestyrelsesmedlem

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 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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 2024. 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 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsens 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.

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 28. februar 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Thøger Rude Andersen

registreret revisor

mne14773

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Matr.nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for 2024 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, 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 tilstrækkelig.

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)**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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 2024 til 31. december 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Fællesbidrag		493.999	494.000	469.999
Vaskeriindtægt		8.094	7.000	7.204
Arbejdsweekender		15.000	6.000	13.800
Flyttegebyr		1.500	0	0
Salg af nøgler		2.500	0	0
Navneskilte		2.200	0	0
Andre indtægter		5.668	3.000	3.768
Indtægter i alt		528.961	510.000	494.771
Omkostninger				
Ejendomsudgifter	1	214.909	251.000	203.034
Reparation og vedligeholdelse	2	93.566	146.000	48.170
Administrationsomkostninger	3	81.197	113.000	75.480
Omkostninger i alt		389.672	510.000	326.684
Årets resultat		139.289	0	168.087
Forslag til resultatdisponering:				
Henlagt til vedligeholdelse		129.289	0	168.087
Overført til næste år		10.000	0	0
Disponeret i alt		139.289	0	168.087

Balance pr. 31. december

		2024	2023
Aktiver	Note	KR.	KR.
Anlægsaktiver			
Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	4	184.960	239.017
Renovering af tag, døre og vinduer (mellemregning med ejere)	5	422.781	584.761
Anlægsaktiver i alt		607.741	823.778
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter	6	40.395	40.352
Uafsluttet varmeregnskab		0	0
Tilgodehavender i alt		40.395	40.352
Likvide beholdninger	7	719.597	593.374
Omsætningsaktiver		759.992	633.726
Aktiver		1.367.733	1.457.504

Balance pr. 31. december

		2024	2023
Passiver	Note	KR.	KR.
Egenkapital			
Overført resultat	8	20.000	10.000
Egenkapital i alt		20.000	10.000
Hensættelser			
Henlagt til vedligeholdelse	9	565.993	436.704
Hensat til vaskeri	10	36.000	32.000
Hensættelser i alt		601.993	468.704
Egenkapital og hensættelser i alt		621.993	478.704
Langfristede gældsforpligtelser			
Arbejdernes Landsbank, anlægslån (mellemregning ejere)	13	185.963	239.377
Arbejdernes Landsbank, anlægslån (mellemregning ejere)	13	423.781	584.748
Langfristede gældsforpligtelser i alt		609.744	824.125
Kortfristede gældsforpligtelser			
Uafsluttet varmeregnskab		16.363	15.001
Uafsluttet vandregnskab		10.311	2.985
Afsluttet varmeregnskab		50.181	74.101
Afsluttet vandregnskab		27.532	30.966
Skyldige omkostninger	11	19.705	27.331
Kreditorer	12	11.904	4.291
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		135.996	154.675
Gældsforpligtelser i alt		745.740	978.800
Passiver		1.367.733	1.457.504
Eventualforpligtelser	13		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Ejendomsudgifter			
Renovationsudgifter	78.106	80.000	69.338
Storskrald	28.419	34.000	28.419
Forsikringer	53.278	60.000	49.073
El	10.788	20.000	13.410
Graffiti afrensning	7.454	10.000	7.092
Vicevært	35.247	38.000	33.493
Snerydning	1.617	9.000	2.209
Ejendomsudgifter i alt	214.909	251.000	203.034
 Note 2. Reparation og vedligeholdelse			
Maler	5.743	20.000	7.965
Elektriker	767	15.000	0
Tømrer	11.642	15.000	0
Kloakservice	2.163	9.000	0
Vaskemaskine og tørretumbler	570	2.000	0
Låsesmed	1.224	2.000	255
Varmeanlæg	28.262	15.000	0
Gård og have (gårdlaug)	32.769	36.000	36.952
Havemøbler	5.999	8.000	0
Diverse materialer	1.395	4.000	1.354
Diverse reparationer	0	5.000	0
Arbejdsweekend	1.732	5.000	1.644
Dørtelefonanlæg	0	5.000	0
Glarmester	1.300	5.000	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	93.566	146.000	48.170

Noter til resultatopgørelse og balance

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
Note 3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	46.915	47.000	44.750
Øvrige adm. Udgifter	0	5.000	0
Revisor	15.000	15.000	13.500
Revisor tidligere år	875	0	625
Advokat	3.850	10.000	0
IT-udgifter	0	1.000	745
Møder, generalforsamling	500	5.000	500
Gebyrer	6.191	5.000	4.762
Honorar varmeregnskab	5.805	13.000	7.481
Honorar vandregnskab	2.061	7.000	3.117
Diverse omkostninger	0	5.000	0
Administrationsomkostninger i alt	81.197	113.000	75.480
		2024	2023
Note 4. Facade- og vinduesrenovering			
Saldo pr. 1. januar		239.017	264.486
Tilgang (renter)		15.162	16.915
Ydelse på lån		-69.219	-42.384
Saldo pr. 31. december 2024		184.960	239.017
Note 5. Renovering af tag, døre og vinduer			
Saldo pr. 1. januar		584.761	608.372
Tilgang (renter)		34.043	36.616
Ydelse på lån		-196.023	-60.227
Saldo pr. 31. december 2024		422.781	584.761
Note 6. Periodeafgrænsningsposter			
Erhvervsforsikring		39.668	37.536
Andre tilgodehavender		727	2.816
Periodeafgrænsningsposter i alt		40.395	40.352

Noter til balance

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 7. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0242798)	157.043	191.202
Arbejdernes Landsbank (kto. 5314 0500979)	562.554	402.172
Likvide beholdninger i alt	719.597	593.374
Note 8. Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar	10.000	38.496
Årets resultat	10.000	0
Hensat til vedligeholdelse	0	-28.496
Overført resultat, ultimo	20.000	10.000
Note 9. Henlagt til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar	436.704	240.121
Årets resultat	129.289	168.087
Henlagt til vedligeholdelse	0	28.496
Henlagt til vedligeholdelse, ultimo	565.993	436.704
Note 10. Hensat til vaskeri		
Saldo pr. 1. januar	32.000	24.000
Årets hensættelse	4.000	8.000
Hensat til vaskeri, ultimo	36.000	32.000
Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldig revisor	15.000	13.504
Kompensation/andre skyldige omkostninger	2.626	3.797
Afsat gårdlauget	0	6.865
Skyldig el (Ørsted)	2.079	3.165
Skyldige omkostninger i alt	19.705	27.331
Note 12. Kreditorer		
Fejekosten Ejendomsservice	11.904	3.111
Mellemregning, Boligexperten	0	1.180
Kreditorer i alt	11.904	4.291

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Charlotte Ramsby

Navn returneret af MitId: Charlotte Ramsby
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: fdad0d33-0ba0-4549-a2b8-fe10d3766a09
Dato for underskrift: 03-03-2025
Underskrevet med MitId



Helene Borup

Navn returneret af MitId: Camilla Helene Borup Pedersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: eab3ac2a-9434-4394-95f3-ae3d31693824
Dato for underskrift: 05-03-2025
Underskrevet med MitId



Mie Bekker

Navn returneret af MitId: Mie Bekker
Administrator
ID: 4d7ad47d-ded6-42d1-8537-bf6dbb014e98
Dato for underskrift: 04-03-2025
Underskrevet med MitId



Olivia Høi Permin

Navn returneret af MitId: Olivia Høi Permin
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: 3c896b91-e175-42d2-b91d-224793a962ce
Dato for underskrift: 03-03-2025
Underskrevet med MitId



Jannek Salmuth Lassen

Navn returneret af MitId: Jannek Salmuth Lassen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: fa5682ec-fbb6-4bbd-9c7f-e7c8d55e2079
Dato for underskrift: 08-03-2025
Underskrevet med MitId



Bjørn Chalmer-Neergaard

Navn returneret af MitId: Bjørn Chalmer-Neergaard
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: f8edbff7-b82a-461d-9438-b8e16fc59700
Dato for underskrift: 03-03-2025
Underskrevet med MitId



Thøger Rude Andersen

Navn returneret af MitId: Thøger Rude Andersen
Registreret revisor
ID: 1f035bee-5416-4c7e-b9a9-483102ba8428
Dato for underskrift: 09-03-2025
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.