



**Ejerforeningen  
Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter  
Skt. Hans Gade 4 - 4 A  
2200 København N**

---

**Årsregnskab for 2020**

---

**Indhold**  
-----

	<u>Side</u>
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Revisionspåtegning	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-12

**Administrator:**

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12, 4

1620 København V

Tlf. 33 22 99 41

## Bestyrelsens regnskabspåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for Ejerforeningen Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for 2020.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningen aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### I bestyrelsen

København, den 31. januar 2021

---

Bjørn Chalmer Rasmussen  
(formand)

---

Kathrine Bach Søndergaard

---

Niels Ole Videbæk

---

Jannek Salmuth Lassen

---

Lasse Dahl Larsen

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling  
den / 2021

---

Dirigent

## Revisionspåtegning

---

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

### 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

## 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 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.

## Revisionspåtegning (fortsat)

---

- 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 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 31. januar 2021

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR.nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Fællesbidrag

Fællesbidragene og eventuelle andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ejerlejlighedsejerne har forpligtiget sig til betaling af fællesbidraget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens formål.

#### Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsudgifter.

#### Finansielle poster

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

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2020

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Indtægter</b>		
Fællesbidrag	438.500	438.500
Vaskeriindtægt (efter hensættelse kr. 4.000)	9.575	6.391
Arbejdsweekender	13.000	15.500
Andre indtægter	<u>8.198</u>	<u>3.402</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>469.273</u></b>	<b><u>463.793</u></b>
1 Ejendomsudgifter	-161.946	-162.085
2 Reparation og vedligeholdelse	-151.448	-118.995
3 Administrationsomkostninger	<u>-65.610</u>	<u>-81.064</u>
<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>-379.004</u></b>	<b><u>-362.144</u></b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>90.269</u></b>	<b><u>101.649</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Henlagt til vedligeholdelse	90.269	100.000
Overført til næste år	<u>0</u>	<u>1.649</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>90.269</u></b>	<b><u>101.649</u></b>



**Balance pr. 31. december 2020**

-----

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b> -----	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
4	Installation af fjernvarme (mellemregning ejere)	0	9.752
5	Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	320.268	346.734
6	Renovering, tag, døre, vinduer (mellemregning med ejere)	667.935	696.130
	Periodeafgrænsningsposter	30.460	26.436
	Tilgodehavende, administrator	0	7.000
	Uafsluttet varmeregnskab	10.488	7.689
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.029.151</u></b>	<b><u>1.093.741</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
	Indestående, pengeinstitut	522.401	459.044
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>522.401</u></b>	<b><u>459.044</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.551.552</u></b>	<b><u>1.552.785</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>1.551.552</u></u></b>	<b><u><u>1.552.785</u></u></b>

Balance pr. 31. december 2020

-----

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Kapitalkonto</b>			
7	Overført resultat	114.463	114.463
8	Henlagt til vedligeholdelse	290.269	200.000
	Hensat til vaskeri	16.000	12.000
	<b>Kapitalkonto i alt</b>	<b><u>420.732</u></b>	<b><u>326.463</u></b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
9	Nordea, anlægslån (mellemsgning ejere)	0	9.752
9	Nordea, anlægslån (mellemsgning ejere)	323.409	346.734
9	Nordea, anlægslån (mellemsgning ejere)	672.196	704.320
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>995.605</u></b>	<b><u>1.060.806</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Uafsluttet vandregnskab	8.822	12.261
	Afsluttet varmeregskab	83.263	72.500
	Afsluttet vandregnskab	19.246	17.251
	Skyldig revisor	11.250	11.000
	Kreditorer	12.634	52.004
	Skyldigt fællesbidrag	0	500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>135.215</u></b>	<b><u>165.516</u></b>
	 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>1.130.820</u></b>	 <b><u>1.226.322</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>1.551.552</u></b>	 <b><u>1.552.785</u></b>
9	<b>Hæftelser og pant</b>		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1 Ejendomsudgifter</b>		
Renovationsudgifter mv.	75.263	69.717
Forsikringer	38.789	45.215
El	10.328	10.262
Snerydning, vinduespudsning mv.	0	1.795
Graffiti afrensning	6.016	5.885
Vicevært	31.550	29.211
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b><u>161.946</u></b>	<b><u>162.085</u></b>
<b>2 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Maler	4.033	2.145
Blikkenslager	1.290	2.821
Elektriker (trappelys)	0	1.873
Tømrer (2 yderdøre)	55.638	67.850
Kloakservice	0	1.875
Vaskemaskine og tørretumbler	3.266	0
Energimærkning	10.000	0
Låsesmed	14.255	0
Varmeanlæg	14.974	1.835
Gård og have (gårdlaug)	46.761	39.274
Diverse materialer	1.231	1.322
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b><u>151.448</u></b>	<b><u>118.995</u></b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	41.315	40.320
Revisor	11.250	11.000
Revisor (tidligere år)	0	-1.375
IT-udgifter	376	283
Møder, generalforsamling	775	675
Kontorartikler, porto m.m.	361	2.098
Gebyrer	2.917	2.210
Varmeregnskab	5.400	17.323
Vandregnskab	2.263	8.030
Diverse omkostninger	953	500
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>65.610</u></b>	<b><u>81.064</u></b>
<b>4 Installation af fjernvarme</b>		
Saldo pr. 1. januar	9.752	44.692
Tilgang (renter)	41	928
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-9.793	-35.868
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.752</u></b>
<b>5 Facade- og vinduesrenovering</b>		
Saldo pr. 1. januar	346.734	371.918
Tilgang (renter)	11.217	12.499
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-37.683	-37.683
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>320.268</u></b>	<b><u>346.734</u></b>
<b>6 Renovering af tag, døre og vinduer</b>		
Saldo pr. 1. januar	696.130	722.186
Tilgang (renter)	22.937	25.076
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-51.132	-51.132
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b><u>667.935</u></b>	<b><u>696.130</u></b>

**Noter**

-----

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>7 Overført resultat</b>		
Saldo pr. 1. januar	114.463	112.814
Årets resultat	0	1.649
<b>Overført resultat pr. 31. december</b>	<b><u>114.463</u></b>	<b><u>114.463</u></b>
<b>8 Henlagt til vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1. januar	200.000	100.000
Henlagt i året	90.269	100.000
<b>Henlagt til vedligeholdelse pr. 31. december</b>	<b><u>290.269</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

**9 Hæftelser og pant**

Ejerne hæfter 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 reovering 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.

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.