



UDKAST

Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2023

Administrator:
Hupfeld Ejendomsadministration A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Drejøgården CVR-nr.: 15 92 23 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Drejøgade 26 A-F Drejøgade 28 2100 København Ø
Ejendommen	Matr. nr. 1242, Udenbys Klædebo
Bestyrelse	Jakob Olsen (formand) Karl-Emil Pedersen Lars Thisted Mads Holfort Eskild Johannesen
Administrator	Hupfeld Ejendomsadministration A/S Viemosevej 62 2610 Rødovre Tlf. 3527 8020
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Drejøgården for året 2023.

Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten som er aflagt i overensstemmelse med gældende vedtægts- og regnskabsbestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den

Administrator:

Hupfeld Ejendomsadministration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Jakob Olsen (formand)

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Mads Holfort

Eskild Johannesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Drejøgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Drejøgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal 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.

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 regnskabsbrugere 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.

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 2024

Crowe
CVR-nr. 33 25 68 76

Søren Jonassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18488

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Drejøgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med nødvendige tilpasninger samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Fællesomkostninger og andre indtægter

Fællesomkostninger og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om omkostningerne er betalt af foreningen i regnskabsåret. Omkostninger omfatter drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter betalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2023

		Budget	
		2023	2022
		1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>			
Fællesomkostninger	4.080.000	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning, 50 kr. / måned / fordelingstal	600.000	600	600
Vaskeriindtægter	188.695	160	153
Lejeindtægter note 1	463.122	466	450
Renteindtægter, bank	65	0	0
Diverse indtægter	<u>1.300</u>	<u>0</u>	<u>24</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.333.182</u>	<u>5.306</u>	<u>5.307</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	137.919	160	139
Ejendomsskatter inkl. renovation	628.802	550	545
Elektricitet	202.852	380	378
Kontorhold, ejerforeningen note 2	515	10	2
Forsikringer note 3	381.668	462	253
Serviceaftaler note 4	189.324	208	196
Almindelig vedligeholdelse note 5	829.360	850	635
Ejendomsservice og renholdelse note 6	855.754	875	836
Administration note 7	431.445	412	382
Revision	33.125	35	32
Rådgiverhonorar	23.734	50	6
Foreningsomkostninger note 8	39.801	68	45
Planlagt vedligeholdelse note 9	2.575.760	2.800	295
Renteomkostninger	0	5	31
IT / signalforsyning note 10	16.088	17	13
Refunderet købsmoms	<u>- 36.973</u>	<u>- 35</u>	<u>- 27</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>6.309.174</u>	<u>6.847</u>	<u>3.791</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>- 975.992</u>	<u>- 1.541</u>	<u>1.546</u>

Balance pr. 31. december 2023**Aktiver**

		2022
		<u>1.000 kr.</u>
Fælleslokale	note 11	50.000
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>50.000</u>
Restancer		21.863
Udlæg, vandmålere	note 12	108.645
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 13	2.962.618
Udlæg, varmemålere	note 14	65.676
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 15	931.838
Udlæg, faldstammeprojekt	note 16	2.953.740
Tilgodehavende forsikringserstatning		23.476
Tilgodehavende vandafregning		9.117
Øvrige tilgodehavender		6.793
Vaskepenge		13.223
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>7.096.989</u>
Nordea, konto nr. 0756 254073		4.209.768
Nordea, konto nr. 0712 246251		624.530
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		278.088
Kassebeholdning		<u>14.527</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>5.126.913</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>12.223.902</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>12.273.902</u>
		<u>14.278</u>

Balance pr. 31. december 2023**Passiver**

		<u>2022</u>
		<u>1.000 kr.</u>
Banklån, vandmålere	79.970	111
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	2.889.339	3.298
Banklån, varmemålere	55.998	93
Banklån, stigestrengeprojekt	942.480	1.196
Banklån, faldstammeprojekt	<u>2.935.879</u>	<u>3.185</u>
Langfristet gæld i alt	<u>6.903.666</u>	<u>7.883</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	133.682	56
Mellemregning med administrator	0	50
Varmeregnskab 2023	341.510	458
Vandregnskab 2023	189.875	186
Deposita	26.729	27
Skyldig omkostninger	<u>439.871</u>	<u>403</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.131.667</u>	<u>1.180</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>8.035.333</u>	<u>9.063</u>
Egenkapital	4.238.569	5.215
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>4.238.569</u>	<u>5.215</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>12.273.902</u>	<u>14.278</u>

Noter til årsrapporten for 2023

		Budget 2023 <u>1.000 kr.</u>	2022 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægt, Netto	268.884	268	256
Kælder- / loftrum	46.521	40	41
TDC-basisstation	28.520	28	26
P-pladser	103.197	115	117
Salg nøglebrikker	7.500	5	4
Fælleslokale	<u>8.500</u>	<u>10</u>	<u>6</u>
	<u>463.122</u>	<u>466</u>	<u>450</u>
<u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u>			
Kontorartikler m.v.	515	5	1
Småanskaffelser	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>1</u>
	<u>515</u>	<u>10</u>	<u>2</u>
<u>Note 3. Forsikringer</u>			
Bygningsforsikring	346.307	450	247
Arbejdsskadeforsikring	2.210	3	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	4.938	9	4
Forsikringsmægler	<u>28.213</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>381.668</u>	<u>462</u>	<u>253</u>
<u>Note 4. Serviceaftaler</u>			
IT Hardware	22.924	21	22
Thyssen - elevatorer	37.350	50	48
Vaskeri	14.850	15	13
Gartner	65.000	70	65
Måtteservice	24.321	22	22
Kraneftersyn	4.175	10	7
Dansk Brandteknik, eftersyn	20.269	20	19
Overvågning pumpebrønd	<u>435</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>189.324</u>	<u>208</u>	<u>196</u>

Noter til årsrapporten for 2023

	Budget	
	2023	2022
	<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>

Note 5. Almindelig vedligeholdelse

Maler	15.720		62
Snedker og tømrer	33.365		31
Blikkenslager	79.746		71
Varmeanlæg	55.931		82
Elektronisk nøglesystem	0		9
El-pærer inkl. gårdsplads	9.831		2
El-installatør	54.149		26
Vaskeri	33.417		49
Elevatorer inkl. lovpligtige eftersyn	167.061		162
Montering af alarmer, elevatorer	56.875		0
Låseservice	66.279		40
Belfor Skadesservice	40.088		10
Udgiftsdel, faldstammeprojekt	0		34
Skadedyrsbekæmpelse	178.610		0
Køb af planter	6.250		0
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	13.726		17
Selvrisiko ved skader	<u>18.312</u>		<u>40</u>
	<u>829.360</u>	<u>850</u>	<u>635</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	802.496	775	764
Vaskemidler m.v.	31.188	50	43
Rengøring fælleshus / fællesarealer	3.062	35	0
Graffiti afrensning	6.590	0	7
Rengøringsartikler m.v.	8.456	0	14
Container / bortkørsel af affald m.v.	<u>3.962</u>	<u>15</u>	<u>8</u>
	<u>855.754</u>	<u>875</u>	<u>836</u>

Noter til årsrapporten for 2023

		Budget 2023 <u>1.000 kr.</u>	2022 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 7. Administration</u>			
Porto, fotokopier m.v.	829	5	2
Administration	405.794	365	368
Advokathonorar	0	20	0
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>24.822</u>	<u>22</u>	<u>12</u>
	<u>431.445</u>	<u>412</u>	<u>382</u>
<u>Note 8. Foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	12.151	20	17
Bestyrelsesgodtgørelse	27.650	40	27
Fælleslokaler / festlokale	0	5	0
Diverse	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
	<u>39.801</u>	<u>68</u>	<u>45</u>
<u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u>			
Renovering af murværksfacader	2.575.760	2.800	0
Elevator vedligehold	0	0	147
Renovering af murværksfacaderne	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>148</u>
	<u>2.575.760</u>	<u>2.800</u>	<u>295</u>
<u>Note 10. IT / signalforsyning</u>			
Telefon, internetforbindelse og Hostmaster / hotel	8.838	6	9
Reparation og hardwareudskiftning	0	6	0
Hjemmeside	6.000	3	3
Digital postkasse	<u>1.250</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>16.088</u>	<u>17</u>	<u>13</u>

Noter til regnskabet for 20232022
1.000 kr.Note 11. Fælleslokale

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 150.000 og er ikke ændret siden.

Note 12. Udlæg, vandmålere

Saldo pr. 1. januar 2023	138.830	
Renteomkostninger	<u>6.391</u>	
	145.221	
Indbetalt af ejere	<u>- 36.576</u>	
	<u>108.645</u>	<u>139</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>79.970</u>	<u>112</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>28.675</u>	<u>27</u>

Note 13. Udlæg, renovering af betondæk, P-kælder

Saldo pr. 1. januar 2023	3.366.648	
Renteomkostninger	<u>162.677</u>	
	3.529.325	
Indbetalt af ejere	<u>- 566.707</u>	
	<u>2.962.618</u>	<u>3.367</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.889.339</u>	<u>3.298</u>
Udlæg renovering af betondæk, P-kælder, netto	<u>73.279</u>	<u>69</u>

Note 14. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2023	103.615	
Renteomkostninger	<u>4.090</u>	
	107.705	
Indbetalt af ejere	<u>- 42.029</u>	
	<u>65.676</u>	<u>104</u>
Nordea:		
Lån	<u>55.998</u>	<u>93</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>9.678</u>	<u>11</u>

Noter til årsrapporten for 2023**2022**
1.000 kr.**Note 15. Udlæg, stigestrengeprojekt**

Saldo pr. 1. januar 2023	1.202.227	
Renteomkostninger	<u>55.396</u>	
	1.257.623	
Indbetalt af ejere	<u>- 325.785</u>	
	<u>931.838</u>	<u>1.202</u>
Nordea:		
Lån	<u>942.480</u>	<u>1.195</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto	<u>- 10.642</u>	<u>7</u>

Note 16. Udlæg, faldstammeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2023	3.217.941	
Renteomkostninger	<u>158.481</u>	
	3.376.422	
Indbetalt af ejere	<u>- 422.682</u>	
	<u>2.953.740</u>	<u>3.218</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.935.879</u>	<u>3.185</u>
Udlæg faldstammeprojekt, netto	<u>17.861</u>	<u>33</u>

Note 17. Varmeregnskab 2023

Indtægter	1.498.932	1.539
Omkostninger	<u>- 1.157.422</u>	<u>- 1.081</u>
	<u>341.510</u>	<u>458</u>

Note 18. Vandregnskab 2023

Indtægter	603.360	603
Omkostninger	<u>- 413.485</u>	<u>- 417</u>
	<u>189.875</u>	<u>186</u>

Noter til årsrapporten for 2023**2022**
1.000 kr.**Note 19. Skyldige omkostninger**

Fjernvarmeafregning	170.349	125
El	43.800	64
Moms	15.207	21
Bestyrelsesgodtgørelse	41.125	13
Revisionshonorar	33.125	33
Kasseafregning	0	1
Ejendomsservice	67.730	65
Facaderenovering	24.072	0
Vedligeholdelse m.v.	44.463	81
	<u>439.871</u>	<u>403</u>

Note 20. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2023	5.214.561	3.669
Årets resultat	<u>- 975.992</u>	<u>1.546</u>
	<u>4.238.569</u>	<u>5.215</u>

Note 21. Likviditetsoversigt**Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	7.096.989	8.115
Likvide beholdninger	<u>5.126.913</u>	<u>6.113</u>
	<u>12.223.902</u>	<u>14.228</u>

Gældsposter:

Langfristet gæld	6.903.666	7.883
Kortfristet gæld	<u>1.131.667</u>	<u>1.181</u>
	<u>8.035.333</u>	<u>9.064</u>

Beløb til disposition	<u>4.188.569</u>	<u>5.164</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 23. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2023	5.164.561
Årets resultat	<u>- 975.992</u>
Saldo pr. 31. december 2023	<u>4.188.569</u>