



UDKAST

Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2024

Administrator:
Hupfeld Ejendomsadministration A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

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 2024.

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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 ejerforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 28. marts 2025

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 2024

		Budget	
		2024	2023
		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	174.084	170	189
Lejeindtægter note 1	468.119	480	463
Renteindtægter, bank	659	0	0
Diverse indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.322.862</u>	<u>5.330</u>	<u>5.333</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	151.053	150	138
Ejendomsskatter inkl. renovation	749.255	766	629
Elektricitet	230.244	275	203
Kontorhold, ejerforeningen note 2	4.736	10	1
Forsikringer note 3	435.572	438	382
Serviceaftaler note 4	226.248	214	189
Almindelig vedligeholdelse note 5	658.668	850	829
Ejendomsservice og renholdelse note 6	892.327	895	856
Administration note 7	431.962	460	431
Revision	34.000	35	33
Rådgiverhonorar	58.375	50	23
Foreningsomkostninger note 8	46.106	68	40
Planlagt vedligeholdelse note 9	583.569	1.800	2.576
IT / signalforsyning note 10	16.231	24	16
Refunderet købsmoms	<u>- 30.728</u>	<u>- 35</u>	<u>- 37</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>4.487.618</u>	<u>6.000</u>	<u>6.309</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>835.244</u>	<u>- 670</u>	<u>- 976</u>

Balance pr. 31. december 2024**Aktiver****2023
1.000 kr.**

Fælleslokale	note 11	50.000	50
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		50.000	50
Restancer		45.505	22
Mellemregning med ejere		19.144	0
Udlæg, vandmålere	note 12	74.834	109
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 13	2.552.884	2.963
Udlæg, varmemålere	note 14	25.808	66
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 15	671.558	932
Udlæg, faldstammeprojekt	note 16	2.689.015	2.954
Tilgodehavende forsikringserstatning		66.342	23
Tilgodehavende vandafregning		0	9
Øvrige tilgodehavender		1.282	6
Vaskepenge		14.228	13
Tilgodehavender i alt		6.160.600	7.097
Nordea, konto nr. 0756 254073		4.875.471	4.210
Nordea, konto nr. 0712 246251		710.530	625
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		250.671	278
Kassebeholdning		14.527	14
Likvide beholdninger i alt		5.851.199	5.127
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		12.011.799	12.224
<u>Aktiver i alt</u>		12.061.799	12.274

Balance pr. 31. december 2024**Passiver****2023
1.000 kr.**

Banklån, vandmålere	46.279	80
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	2.524.893	2.889
Banklån, varmemålere	16.138	56
Banklån, stigestrengeprojekt	683.742	942
Banklån, faldstammeprojekt	<u>2.657.129</u>	<u>2.936</u>
Langfristet gæld i alt	<u>5.928.181</u>	<u>6.903</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	67.176	134
Mellemregning med administrator	11.600	0
Varmeregnskab 2024 note 17	125.141	342
Vandregnskab 2024 note 18	150.200	190
Deposita	26.948	26
Skyldig omkostninger note 19	<u>678.740</u>	<u>440</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.059.805</u>	<u>1.132</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>6.987.986</u>	<u>8.035</u>
Egenkapital note 20	<u>5.073.813</u>	<u>4.239</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>5.073.813</u>	<u>4.239</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>12.061.799</u>	<u>12.274</u>

Noter til årsrapporten for 2024

		Budget 2024 <u>1.000 kr.</u>	2023 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægt, Netto	281.858	280	269
Kælder- / loftrum	45.096	45	47
TDC-basisstation	28.948	30	29
P-pladser	103.567	110	103
Salg nøglebrikker	4.650	5	7
Fælleslokale	<u>4.000</u>	<u>10</u>	<u>8</u>
	<u>468.119</u>	<u>480</u>	<u>463</u>
<u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u>			
Kontorartikler m.v.	2.237	5	1
Småanskaffelser, kontor	<u>2.499</u>	<u>5</u>	<u>0</u>
	<u>4.736</u>	<u>10</u>	<u>1</u>
<u>Note 3. Forsikringer</u>			
Bygningsforsikring	384.502	385	347
Arbejdsskadeforsikring	3.564	9	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	5.910	2	5
Forsikringsmægler	<u>41.596</u>	<u>42</u>	<u>28</u>
	<u>435.572</u>	<u>438</u>	<u>382</u>
<u>Note 4. Serviceaftaler</u>			
IT Hardware	24.340	24	23
Elevatoreer	55.943	50	37
Vaskeri	15.046	15	15
Tilsyn varmeanlæg	8.250	0	0
Gartner	69.570	70	65
Måtteservice	25.881	23	24
Kraneftersyn	0	10	4
Securitas Technology, årlig afgift	20.968	21	20
Belfor, telefonvagtordning	6.250	0	0
Overvågning pumpebrønd	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>226.248</u>	<u>214</u>	<u>189</u>

Noter til årsrapporten for 2024

		Budget 2024 <u>1.000 kr.</u>	2023 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 5. Almindelig vedligeholdelse</u>			
Maler	57.678		16
Snedker og tømrer	35.190		33
Blikkenslager	51.443		80
Varmeanlæg	98.548		56
Udskiftning af varmeanlæg	66.005		0
El-pærer inkl. gårdsplads	2.919		10
El-installatør	18.180		54
Ventilationsanlæg	2.426		0
Kloakarbejde	5.097		0
Vaskeri	0		33
Elevatorekter inkl. lovpligtige eftersyn	206.690		167
Montering af alarmer, elevatorekter	0		57
Låseservice	53.087		66
Belfor Skadesservice	3.925		40
Dansk Brandteknik, Brandtjek	15.881		0
Vandanalyse	3.375		0
Fugtundersøgelse	3.927		0
Skadedyrsbekæmpelse	20.202		179
Køb af planter	0		6
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	7.902		14
Selvrisko ved skader	6.193		18
	<u>658.668</u>	<u>850</u>	<u>829</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	812.760	820	802
Vaskemidler m.v.	34.385	45	31
Rengøring fælleshus / fællesarealer	11.313	25	3
Graffiti afrensning	7.381	0	7
Rengøringsartikler m.v.	14.816	0	9
Container / bortkørsel af affald m.v.	11.672	5	4
	<u>892.327</u>	<u>895</u>	<u>856</u>

Noter til årsrapporten for 2024

		Budget 2024 <u>1.000 kr.</u>	2023 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 7. Administration</u>			
Porto, fotokopier m.v.	734	2	1
Administration	407.863	410	405
Advokathonorar	0	20	0
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>23.365</u>	<u>28</u>	<u>25</u>
	<u>431.962</u>	<u>460</u>	<u>431</u>
<u>Note 8. Foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	18.834	20	12
Bestyrelsesgodtgørelse	27.650	40	28
Bestyrelsesgodtgørelse regulering tidligere år	- 5.875	0	0
Fælleslokaler / festlokale	4.499	5	0
Diverse	<u>998</u>	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>46.106</u>	<u>68</u>	<u>40</u>
<u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u>			
Renovering af murværksfacader	0	0	2.576
Renovering af facader	397.719	1.600	0
Fugning af altaner	<u>185.850</u>	<u>200</u>	<u>0</u>
	<u>583.569</u>	<u>1.800</u>	<u>2.576</u>
<u>Note 10. IT / signalforsyning</u>			
Telefon, internetforbindelse og Hostmaster / hotel	8.681	10	9
Reparation og hardwareudskiftning	0	6	0
Hjemmeside	6.300	6	6
Digital postkasse	<u>1.250</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>16.231</u>	<u>24</u>	<u>16</u>

Noter til regnskabet for 2024**2024**
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 2024	108.645	
Renteomkostninger	<u>4.164</u>	
	112.809	
Indbetalt af ejere	<u>- 37.975</u>	
	<u>74.834</u>	<u>109</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>46.279</u>	<u>80</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>28.555</u>	<u>29</u>

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

Saldo pr. 1. januar 2024	2.962.618	
Renteomkostninger	<u>175.446</u>	
	3.138.064	
Indbetalt af ejere	<u>- 585.180</u>	
	<u>2.552.884</u>	<u>2.963</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.524.893</u>	<u>2.889</u>
Udlæg renovering af betondæk, P-kælder, netto	<u>27.991</u>	<u>73</u>

Note 14. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2024	65.676	
Renteomkostninger	<u>2.629</u>	
	68.305	
Indbetalt af ejere	<u>- 42.497</u>	
	<u>25.808</u>	<u>66</u>
Nordea:		
Lån	<u>16.138</u>	<u>56</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>9.670</u>	<u>10</u>

Noter til årsrapporten for 2024**2023**
1.000 kr.**Note 15. Udlæg, stigestrengeprojekt**

Saldo pr. 1. januar 2024	931.838	
Renteomkostninger	<u>52.190</u>	
	984.028	
Indbetalt af ejere	<u>- 312.470</u>	
	<u>671.558</u>	<u>932</u>
Nordea:		
Lån	<u>683.742</u>	<u>942</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto	<u>- 12.184</u>	<u>- 11</u>

Note 16. Udlæg, faldstammeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2024	2.953.740	
Renteomkostninger	<u>178.024</u>	
	3.131.764	
Indbetalt af ejere	<u>- 442.749</u>	
	<u>2.689.015</u>	<u>2.954</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.657.129</u>	<u>2.936</u>
Udlæg faldstammeprojekt, netto	<u>31.886</u>	<u>18</u>

Note 17. Varmeregnskab 2024

Indtægter	1.493.232	1.499
Omkostninger	<u>- 1.368.091</u>	<u>- 1.157</u>
	<u>125.141</u>	<u>342</u>

Note 18. Vandregnskab 2024

Indtægter	603.360	603
Omkostninger	<u>453.160</u>	<u>- 413</u>
	<u>150.200</u>	<u>190</u>

Noter til årsrapporten for 2024**2023**
1.000 kr.**Note 19. Skyldige omkostninger**

Fjernvarmeafregning	164.795	170
Vandafregning	6.706	0
El	48.749	44
Moms	22.283	15
Bestyrelsesgodtgørelse	0	41
Revisionshonorar	34.000	33
Ejendomsservice	67.730	68
Facaderenovering	296.767	24
Vedligeholdelse m.v.	<u>37.710</u>	<u>45</u>
	<u>678.740</u>	<u>440</u>

Note 20. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2024	4.238.569	5.215
Årets resultat	<u>835.244</u>	<u>- 976</u>
	<u>5.073.813</u>	<u>4.239</u>

Note 21. Likviditetsoversigt**Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	6.160.600	7.097
Likvide beholdninger	<u>5.851.199</u>	<u>5.127</u>
	<u>12.011.799</u>	<u>12.224</u>

Gældsposter:

Langfristet gæld	5.928.181	6.903
Kortfristet gæld	<u>1.059.805</u>	<u>1.132</u>
	<u>6.987.986</u>	<u>8.035</u>

Beløb til disposition	<u>5.023.813</u>	<u>4.189</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 23. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2024	4.188.569
Årets resultat	<u>835.244</u>
Saldo pr. 31. december 2024	<u>5.023.813</u>