



Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2025

Administrator:
Hupfeld Ejendomsadministration A/S
Bellidavej 20
2500 Valby

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

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 (forperson) Lars Thisted Mads Holfort Eskild Johannesen Cat Warner
Administrator	Hupfeld Ejendomsadministration A/S Bellidavej 20 2500 Valby Tlf. 70 30 20 20
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 2025.

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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den

Administrator:

Hupfeld Ejendomsadministration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Jakob Olsen (formand)

Lars Thisted

Mads Holfort

Eskild Johannesen

Cat Warner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Drejøgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Drejøgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

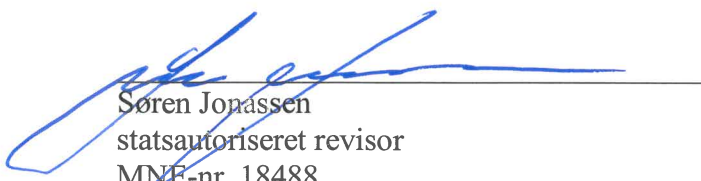
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 1. april 2026

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 2025

		Budget	
		2025	2024
		1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>			
Fællesomkostninger	4.080.000	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning	3.000.000	3.000	600
Vaskeriindtægter	179.857	160	174
Lejeindtægter note 1	469.455	489	468
Renteindtægter, bank	169	0	1
Diverse indtægter	<u>1.943</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>7.731.424</u>	<u>7.729</u>	<u>5.323</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	161.478	150	151
Ejendomsskatter inkl. renovation	799.820	810	749
Elektricitet	241.424	275	230
Kontorhold, ejerforeningen note 2	11.741	10	5
Forsikringer note 3	445.815	444	436
Serviceaftaler note 4	188.867	214	226
Almindelig vedligeholdelse note 5	740.856	850	659
Ejendomsservice og renholdelse note 6	878.730	910	892
Administration note 7	439.763	460	432
Revision	35.000	35	34
Rådgiverhonorar	16.031	50	58
Foreningsomkostninger note 8	48.548	68	46
Planlagt vedligeholdelse note 9	6.234.621	6.725	584
IT / signalforsyning note 10	16.750	24	16
Refunderet købsmoms	<u>- 46.643</u>	<u>- 35</u>	<u>- 30</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>10.212.801</u>	<u>10.990</u>	<u>4.488</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>- 2.481.377</u>	<u>- 3.261</u>	<u>835</u>

Balance pr. 31. december 2025

		<u>Aktiver</u>	
			2024
			<u>1.000 kr.</u>
Fælleslokale	note 11	50.000	50
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		50.000	50
Restancer		99.046	46
Mellemregning med ejere		5.952	19
Udlæg, vandmålere	note 12	40.766	75
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 13	2.119.804	2.553
Udlæg, varmemålere	note 14	0	26
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 15	405.445	672
Udlæg, faldstammeprojekt	note 16	2.350.977	2.689
Tilgodehavende forsikringserstatning		91.529	66
Forudbetalte omkostninger		405.118	0
Øvrige tilgodehavender		17.288	1
Vaskepenge		14.917	14
<u>Tilgodehavender i alt</u>		5.550.842	6.161
Nordea, konto nr. 0756 254073		1.830.241	4.875
Nordea, konto nr. 0712 246251		803.030	710
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		215.987	251
Kassebeholdning		0	15
<u>Likvide beholdninger i alt</u>		2.849.258	5.851
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		8.400.100	12.012
<u>Aktiver i alt</u>		8.450.100	12.062

Balance pr. 31. december 2025**Passiver****2024
1.000 kr.**

Banklån, vandmålere	10.231	46
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	2.116.512	2.525
Banklån, varmemålere	0	16
Banklån, stigestregeprojekt	403.589	684
Banklån, faldstammeprojekt	<u>2.339.318</u>	<u>2.657</u>
Langfristet gæld i alt	<u>4.869.650</u>	<u>5.928</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	62.335	67
Uafregnet varmeregnskab m.v., fraflyttere	30.960	0
Mellemregning med administrator	49.875	12
Varmeregnskab 2025 note 17	76.707	125
Vandregnskab 2025 note 18	120.677	150
Deposita	26.948	27
Skyldig omkostninger note 19	<u>620.512</u>	<u>679</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>988.014</u>	<u>1.060</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>5.857.664</u>	<u>6.988</u>
Egenkapital note 20	<u>2.592.436</u>	<u>5.074</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>2.592.436</u>	<u>5.074</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>8.450.100</u>	<u>12.062</u>

Noter til årsrapporten for 2025

		Budget	
		2025	2024
		<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægt, Netto	288.904	289	282
Kælder- / loftrum	45.936	50	45
TDC-basisstation	29.382	30	29
P-pladser	90.283	110	103
Salg nøglebrikker	4.950	5	5
Fælleslokale	<u>10.000</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>469.455</u>	<u>489</u>	<u>468</u>
<u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u>			
Kontorartikler m.v.	6.643	5	2
Småanskaffelser, kontor	<u>5.098</u>	<u>5</u>	<u>3</u>
	<u>11.741</u>	<u>10</u>	<u>5</u>
<u>Note 3. Forsikringer</u>			
Bygningsforsikring	390.762	390	384
Arbejdsskadeforsikring	5.002	9	4
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	5.946	2	6
Forsikringsmægler	<u>44.105</u>	<u>43</u>	<u>42</u>
	<u>445.815</u>	<u>444</u>	<u>436</u>
<u>Note 4. Serviceaftaler</u>			
IT Hardware	24.236	24	24
Elevatoreer	26.460	50	56
Vaskeri	15.402	15	15
Tilsyn varmeanlæg	0	0	8
Gartner	71.519	70	70
Måtteservice	28.107	23	26
Kraneftersyn	0	10	0
Securitas Technology, årlig afgift	22.158	21	21
Belfor, telefonvagtordning	0	0	6
Overvågning pumpebrønd	<u>985</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>188.867</u>	<u>214</u>	<u>226</u>

Noter til årsrapporten for 2025

		Budget	
		2025	2024
		<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 5. Almindelig vedligeholdelse</u>			
Maler	36.559		58
Snedker og tømrer	52.525		35
Blikkenslager	140.306		52
Varmeanlæg	84.731		99
Etablering af trykholdeanlæg	169.873		0
Udskiftning af varmeanlæg	0		66
El-pærer inkl. gårdsplads	0		3
El-installatør	67.730		18
Ventilationsanlæg	2.533		2
Kloakarbejde	3.491		5
Elevatorer inkl. lovpligtige eftersyn (nu planlagt vedl. note 9) ...	0		207
Låseservice	75.757		53
Navneskilte til døre	13.672		0
Reparation af port	6.569		0
Belfor Skadesservice	0		4
Dansk Brandteknik, Brandtjek	16.517		16
Vandanalyse	0		3
Fugtundersøgelse	0		4
Skadedyrsbekæmpelse	29.863		20
Køb af 2 stk. grill til terrasser	4.376		0
Køb af planter	7.000		0
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	16.970		8
Selvrisiko ved skader	12.384		6
	<u>740.856</u>	<u>850</u>	<u>659</u>
<u>Note 6. Ejendomsservice og renholdelse</u>			
Ejendomsservice	826.306	835	813
Vaskemidler m.v.	29.095	45	34
Rengøring fælleshus / fællesarealer	0	25	11
Graffiti afrensning	7.463	0	7
Rengøringsartikler m.v.	3.779	0	15
Container / bortkørsel af affald m.v.	12.087	5	12
	<u>878.730</u>	<u>910</u>	<u>892</u>

Noter til årsrapporten for 2025

		Budget	
		2025	2024
		<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 7. Administration</u>			
Porto, fotokopier m.v.	0	2	1
Administration	413.379	410	408
Advokathonorar	0	20	0
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>26.384</u>	<u>28</u>	<u>23</u>
	<u>439.763</u>	<u>460</u>	<u>432</u>
<u>Note 8. Foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	20.654	20	19
Bestyrelsesgodtgørelse	27.650	40	28
Bestyrelsesgodtgørelse regulering tidligere år	0	0	- 6
Fælleslokaler / festlokale	0	5	4
Diverse	<u>244</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
	<u>48.548</u>	<u>68</u>	<u>46</u>
<u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u>			
Elevatorvedligehold	219.954	300	0
Renovering af facader	5.900.517	6.200	398
Fugning af altaner	0	100	186
Videoovervågning	<u>114.150</u>	<u>125</u>	<u>0</u>
	<u>6.234.621</u>	<u>6.725</u>	<u>584</u>
<u>Note 10. IT / signalforsyning</u>			
Telefon, internetforbindelse og Hostmaster / hotel	8.950	10	9
Reparation og hardwareudskiftning	0	6	0
Hjemmeside	6.300	6	6
Digital postkasse	<u>1.500</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>16.750</u>	<u>24</u>	<u>16</u>

Noter til regnskabet for 2025**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 2025	74.834	
Renteomkostninger	<u>1.822</u>	
	76.656	
Indbetalt af ejere	<u>- 35.890</u>	
	<u>40.766</u>	<u>75</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>10.231</u>	<u>46</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>30.535</u>	<u>29</u>

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

Saldo pr. 1. januar 2025	2.552.884	
Renteomkostninger	<u>131.961</u>	
	2.684.845	
Indbetalt af ejere	<u>- 565.041</u>	
	<u>2.119.804</u>	<u>2.553</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.116.512</u>	<u>2.525</u>
Udlæg renovering af betondæk, P-kælder, netto	<u>3.292</u>	<u>28</u>

Note 14. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2025	25.808	
Renteomkostninger	<u>314</u>	
	26.122	
Indbetalt af ejere	<u>- 26.122</u>	
	<u>0</u>	<u>26</u>
Nordea:		
Lån	<u>0</u>	<u>16</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>0</u>	<u>10</u>

Noter til årsrapporten for 2025**2024**
1.000 kr.**Note 15. Udlæg, stigestrangeprojekt**

Saldo pr. 1. januar 2025	671.558	
Renteomkostninger	<u>30.887</u>	
	702.445	
Indbetalt af ejere	<u>- 297.000</u>	
	405.445	<u>672</u>
Nordea:		
Lån	<u>403.589</u>	<u>684</u>
Udlæg stigestrangeprojekt, netto	<u>1.856</u>	<u>- 12</u>

Note 16. Udlæg, faldstammeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2025	2.689.015	
Renteomkostninger	<u>138.963</u>	
	2.827.978	
Indbetalt af ejere	<u>- 477.001</u>	
	2.350.977	<u>2.689</u>
Nordea:		
Lån	<u>2.339.318</u>	<u>2.657</u>
Udlæg faldstammeprojekt, netto	<u>11.659</u>	<u>32</u>

Note 17. Varmeregnskab 2025

Indtægter	1.493.588	1.493
Omkostninger	<u>- 1.416.881</u>	<u>- 1.368</u>
	76.707	<u>125</u>

Note 18. Vandregnskab 2025

Indtægter	605.110	603
Omkostninger	<u>- 484.433</u>	<u>- 453</u>
	120.677	<u>150</u>

Noter til årsrapporten for 20252024
1.000 kr.Note 19. Skyldige omkostninger

Fjernvarme	259.830	165
Vandafregning	19.102	7
El	47.370	49
Moms	22.128	22
Bestyrelsesgodtgørelse	27.650	0
Revisionshonorar	35.000	34
Ejendomsservice	69.084	68
Facaderenovering	112.512	297
Vedligeholdelse m.v.	<u>27.836</u>	<u>37</u>
	<u>620.512</u>	<u>679</u>

Note 20. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2025	5.073.813	4.239
Årets resultat	<u>- 2.481.377</u>	<u>835</u>
	<u>2.592.436</u>	<u>5.074</u>

Note 21. Likviditetsoversigt**Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	5.550.842	6.161
Likvide beholdninger	<u>2.849.258</u>	<u>5.851</u>
	<u>8.400.100</u>	<u>12.012</u>

Gældsposter:

Langfristet gæld	4.869.650	5.928
Kortfristet gæld	<u>988.014</u>	<u>1.060</u>
	<u>5.857.664</u>	<u>6.988</u>
Beløb til disposition	<u>2.542.436</u>	<u>5.024</u>

Note 23. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2025	5.023.813
Årets resultat	<u>- 2.481.377</u>
Saldo pr. 31. december 2025	<u>2.542.436</u>