



Referat af ordinær generalforsamling 2026
i
E/F Drejøgården

Den 28. april 2026, kl. 19.00 afholdtes der generalforsamling i fælleslokalet.

Der var repræsenteret 37 af foreningens 253 medlemmer, repræsenterende 151 af ejendommens i alt stemmeberettigede 1.000 fordelingstal. Heraf var 1 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden for generalforsamling var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmetællingsudvalg på 3 medlemmer
3. Information fra bestyrelsen
 - Bestyrelsens beretning*
 - Anlægsprojekter 2021-2027*
4. Godkendelse af årsregnskab
 - Regnskab for 2025*
5. Indkomne forslag
 - A. Forslag fra bestyrelsen*
 - B. Forslag fra medlemmerne*
6. Godkendelse af budget for 2026
 - Budgetforslag for 2026*
7. Valg af revisor
8. Valg til bestyrelsen
 - A. Valg af formand*
 - B. Valg af bestyrelsesmedlemmer*
 - C. Valg af suppleanter*
9. Eventuelt.

Ad punkt 1:

Bestyrelsesformand Jakob Olsen bød de forsamlede velkommen.

Bestyrelsen foreslog Anne Nepper fra DEAS A/S som dirigent og Ulrich Friberg-Richelsen fra Hupfeld Ejendomsadministration/DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i samtlige dagsordenens punkter.

Ad punkt 2:

Til stemmetællingsudvalget blev Morten Christensen, Martin Warner og Honghau Liu valgt.

Ad punkt 3:

I forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen havde ejerforeningens bestyrelse udsendt en skriftlig årsberetning, der er vedhæftet nærværende referat. Sammen med årsberetningen var tillige udsendt status på anlægsprojekter 2021-2027.

Efter enkelte kommentarer til bestyrelsens beretning, blev denne taget til efterretning.

Ad punkt 4:

Dirigenten fremlagde årsregnskabet for 2025. Regnskabet viste et negativt resultat på kr. 2.481.377 i overensstemmelse med det budgetterede grundet planlagte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Det negative resultat blev overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2025 udgjorde kr. 2.592.436.

Foreningens likviditet udgjorde pr 31. december 2025 kr. 2.849.258.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5:

A. Forslag fra bestyrelsen

Dirigenten konstaterede, at der ikke var modtaget nogen indkomne forslag fra bestyrelsen. Punktet udgik derfor.

B. Forslag fra medlemmerne

Dirigenten konstaterede, at der ikke var modtaget nogen indkomne forslag fra medlemmerne. Punktet udgik derfor.

Ad punkt 6:

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2026, hvor der var budgetteret med et negativt resultat på kr. 446.775 grundet planlagte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen for kr. 1.350.000.

Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til budgettet, og budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 7:

Revisionsfirmaet Henrik Degn blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad punkt 8:

A. Valg af formand

Bestyrelsesformand Jakob Olsen var på valg og modtog ikke genvalg som bestyrelsesformand.

Bestyrelsesmedlem Lars Thisted ønskede at stille op til formandsposten, og blev enstemmigt valgt med akklamation.

B. Valg til bestyrelsen

Der skulle vælges et medlem til bestyrelsen, idet Lars Thisted var afgået som menigt medlem og i stedet var blevet valgt som formand.

Jakob Olsen ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem, og blev enstemmigt valgt med akklamation.

C. Valg af suppleanter

Ilsur Khusainov og Karl Emil Pedersen var på valg og stillede begge op til genvalg.

Herudover stillede Helle Ellegaard op til valget som suppleant.

Ved afstemningen skulle medlemmerne stemme på to personer ud af de 3 der stillede op til valg. Der var således 302 stemmer efter fordelingstal til fordeling (151 x 2).

Ved afstemningen fordelte stemmerne sig således:

- Ilsur Khusainov: 90
- Karl Emil Pedersen: 76
- Helle Ellegaard: 104
- Blanke: 12
- Ikke afgivne stemmer: 20

Ilsur Khusainov og Helle Ellegaard var herefter valgt som suppleanter.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Lars Thisted	(Formand)	(på valg i 2028)
Jakob Olsen		(på valg i 2028)
Cat Warner		(på valg i 2027)
Mads Holfort		(på valg i 2027)
Eskild Johannesen		(på valg i 2027)
Ilsur Khusainov	(Suppleant)	(på valg i 2027)
Helle Ellegaard	(Suppleant)	(på valg i 2027)

Ad punkt 9:

Det blev bragt op, at der er udfordringer med returpost. DAO, der har overtaget postomdeling efter PostNord den 1/1-2026 har oplyst, at ved korrekt adresse, men forkert modtager, skal der sættes et kryds hen over adressen og anføres "Ukendt modtager" på konvolutten. Herefter skal brevet returneres til en daoshop. Hvis det er en fejllevering, hvor både navn og adresse er forkert, skal man kontakte DAO's kundeservice for aftale om afhentning eller returnere til en daoshop. Ved returnering til daoshop skal det være en af dem, der har en rød DAO postkasse.

Der blev rejst spørgsmål til dørtелефonanlægget, hvor reaktionstiden fra at en person trykkes ind til at døren låser igen, opleves som meget kort, hvorfor det kan være svært at nå ind. Bestyrelsen vil undersøge forholdet nærmere.

Der blev spurgt ind til udskiftning af elevatorerne. Bestyrelsen oplyste, at man på nuværende tidspunkt ikke har overvejet nye elevatorer men nyt styresystem.

Rengøringen af svalegangene blev påtalt. Bestyrelsen oplyste, at det bl.a. skyldes murværksprojektet, og at der derfor desværre er mere beskidt end normalt i perioden. Det blev oplyst, at svalegangene får en ekstra rengøring så snart vejret tillader det. Herudover er der enkelte medlemmer som også renoverer, og hvor disse skal sørge for at de og deres håndværkere dagligt rydder op og rengør fællesarealer efter sig.

Det blev foreslået at udarbejde et rengøringskema, så medlemmerne kan se, hvornår der er blevet eller vil blive gjort rent i de forskellige opgange og etager. Bestyrelsen vil tage forslaget med i sine overvejelser.

Det blev oplyst, at det ikke er muligt at udrydde faraomyrer. Det er et generelt problem på det meste af Østerbro. Hvis man oplever problemer, skal man henvende sig til ejendomskontoret.

Der blev stillet spørgsmål til udlejning via Airbnb. Bestyrelsen oplyste, at den ikke har nogen særlig holdning hertil, så længe lovgivningen overholdes. Der er heller ingen begrænsninger herom i vedtægterne. Såfremt der ønskes begrænsninger, kan der stilles forslag herom til næste generalforsamling.

Det blev oplyst, at storskrald er den enkelte beboers eget ansvar, herunder selv at flytte det eller bestille afhentning.

Der blev spurgt ind til, om videoovervågningen har haft en effekt. Bestyrelsen oplyste, at oplysningerne vedrørende indbruddet er overgivet til politiet, og at både dør og lås blev ødelagt i forbindelse med hændelsen.

Der blev afslutningsvis rettet en stor tak til Karl Emil Pedersen for hans mangeårige indsats og arbejde i bestyrelsen.

Da der ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.30

København den / 2026

Som dirigent:
Anne Nepper

Bestyrelsen:
Lars Thisted
Jakob Olsen
Cat Warner
Mads Holfort
Eskild Johannesen

BESTYRELSENS BERETNING

APRIL 2026

Opsamling på det seneste år

Bestyrelsens beretning er en opsamling på de væsentligste aktiviteter, der er foregået i ejendommen og ejerforeningen siden seneste ordinære generalforsamling samt en status på, hvordan bestyrelsen ser på det kommende år.

I separat bilag til generalforsamlingen er en beskrivelse af Anlægsprojekter 2021-2027. Det seneste år blev der gennemført **Renovering af murværksfacaden Fase 2** samt **Fastgørelse af Facadepladerne**. Det har altså været 2 store anlægsprojekter, der er blevet gennemført i 2025.

Derudover er der blevet opsat videoovervågning jf. beslutning på generalforsamlingen i 2025. Allerede nu har videoovervågningen været taget i brug 2 gange (en gang ved noget graffiti ved opgang 26F og en gang hvor lås og nøglebrik aflæser blev ødelagt til skuret til affaldssortering. Videomateriale er i begge tilfælde overdraget til politiet.

Der udestår stadig nogle få lejligheder ift. fugning på altanerne. Dette skal gøres, og bestyrelsen bliver ved med at forsøge indtil alle lejligheders altaner er blevet fuget korrekt. Hvert forsøg viderefaktureres til ejerne af de pågældende lejligheder.

Økonomi

Set ift. budgettet, er regnskabet for 2025 godt, hvor der var budgetteret med et underskud på ca. 3,3 mill. kr. og er endt med et underskud på ca. 2,5 mill. kr. I det skal dog indregnes, at en mindre del af udgiften til murværk-projektet blev udskudt til 2026 (ca. 400 t.kr.). Øvrigt har der været brugt færre penge på almindelig vedligeholdelse samt elektricitet end der var budgetteret.

Et underskud på 2,5 mill. kr. er selvfølgelig stort selv i så stor en ejerforening som denne. Dette er dog med i planen for anlægsprojekter 2021-2027, hvor vi har store udsving år for år på resultatet. Den midlertidige indbetaling til disse anlægsprojekter gør, at vi er polstret til disse udsving i resultatet, hvilket også ses på at egenkapitalen ultimo 2025 var på ca. 2,6 mill. kr., hvilket er acceptabelt.

I 2026 er der budgetteret med et underskud på ca. 447 t. kr., hvilket vil bringe egenkapitalen yderligere ned.

Det er efterhånden næsten 15 år siden ejerforeningsbidraget blev hævet, og bestyrelsen har gjort meget for at holde ejerforeningsbidraget i ro bl.a. ved at indføre nogle midlertidige ekstra betalinger til anlægsprojekter over en begrænset årrække. Som alle ved, har landet været igennem en periode med høj inflation, hvorfor priserne og dermed ejerforeningens udgifter er steget. Bestyrelsen forudser derfor at det bliver nødvendigt at hæve det grundlæggende ejerforeningsbidrag på et tidspunkt indenfor de næste par år. Dette for at sikre, at ejerforeningen fortsat har en god og sund økonomi.

Det kommende år

I 2026 er eneste større anlægsprojekt **Rensning og justering af udsugningen**. Bestyrelsen er i øjeblikket i gang med at indhente tilbud, så projektet forhåbentlig kan gennemføres i løbet af efteråret 2026. I den forbindelse er det vigtigt at påpege, at det er særligt vigtigt at der gives adgang til lejlighederne på de specifikke datoer, der bliver meldt ud, og at man overholder husordenen (specielt afsnit 8) – se også mere beskrivelse i dokumentet om Anlægsprojekter 2021-2027.

Uddrag af husorden afsnit 8: Forandringer inde i lejlighederne

Man må ikke stille på, udskifte, fjerne eller afblænde udsugningsarmaturerne. Emhætter, både med og uden motorer må IKKE tilsluttes ejendommens udsugningsanlæg.

I 2025 blev elevatoren i 26A renoveret og styresystemet udskiftet. Elevatorernes styresystemer er forældet, og kan ikke udskiftet hvis det fejler, hvilket var årsagen til at det tog meget lang tid at få elevatoren til at fungere igen, da et helt nyt system skulle bestilles hjem. Derfor begynder vi nu at udskifte styresystemerne i de øvrige elevatorer for at undgå en lignende situation. Det er planen at udskifte styresystemet i 26B i løbet af 2026. Nedetiden for hver elevator forventes at være 2-3 uger. Der bliver meldt yderligere ud om dette når der foreligger en plan for udskiftningen. Det gamle styresystem fra 26B gemmes efterfølgende, så hvis der skulle ske skade på de øvrige elevatorers styresystemer inden de bliver udskiftet over de kommende år, kan det gamle fra 26B genbruges.

Øvrig information

Varme i lejlighederne

I løbet af 2025 blev ekspansionsbeholderen til varmeanlægget udskiftet, hvilket gør at vi denne vinter ikke har haft de problemer med varmen i lejlighederne, som vi havde sidste år. Dog stadig en opfordring til når varmen bliver tændt, at lufte jeres radiatorer ud, da dette også kan påvirke varmetilførslen til andre lejligheder.

Hvert år varmesæsonen starter op igen, og hvis man ikke har varme i sin radiator, så gør flg.:

- 1) Udluft radiatoren, og hvis det ikke hjælper, forsæt til pkt. 2
- 2) Mærk på det lodrette rør, der tilfører varme til radiatoren
 - a. Hvis det er koldt, er problemet sandsynligvis udenfor ens lejlighed. Man skal derfor kontakte viceværten. Kontakt evt. også overbo, underbo og nabo for at høre om de har varme på. Det vil lette fejlfindingen.
 - b. Hvis det er varmt, er problemet sandsynligvis i ventilen eller selve radiatoren. Det skal man selv ordne evt. ved selv at tilkalde en VVS. I forhold til udskiftning af ventil, skal denne godkendes af ejendommens VVS, da forkerte ventiler kan spærre for varmetilførsel til andre lejligheder.

Navneskilte

I 2025 blev der indkøbt navneskilte til dørene, da flere lejligheder har udskiftet dørene til nogle uden brevsprække. Hvis man mangler navneskilt på sin dør eller ønsker et af de nye navneskilte, skal man henvende sig til viceværten.

DEAS har overtaget Hupfeld Ejendomsadministration

Hupfeld Ejendomsadministration, der har administreret ejendommen og ejerforeningen i rigtig mange år, er blevet opkøbt af DEAS (<https://deas.dk/>). Som udgangspunkt har dette opkøb ikke betydet nogle ændringer i den daglige administration, men da efterfølgende foreningens daglige administrator Lena er stoppet i DEAS og Niels Hupfeld, der har haft det overordnede ansvar, går på pension, betyder det et skift i kontaktpersonerne. Fremadrettet er det nu Ulrich Friberg-Richelsen, der er foreningens daglige administrator.

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke Niels Hupfeld for i mange år at have administreret ejendommen og ejerforeningen, og ønske ham held og lykke med sin kommende tilværelse som pensionist.

Kontaktoplysninger til foreningens nye administrator findes på foreningens hjemmeside:
<https://drejoegaarden.probo.dk/partner-about/>.

STATUS PÅ ANLÆGSPROJEKTER 2021-2027

Præsenteret på generalforsamlingen
28. april 2026

Baggrund

På ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 28. september 2020 blev det besluttet at igangsætte en række anlægsprojekter i perioden 2021-2026. På generalforsamlingen d. 30. april 2024 blev det besluttet at udvide perioden for anlægsprojekterne med 1 år til 2027 grundet udskydelse af projekterne under corona epidemien. Samtidig blev det besluttet at forlænge betalingsperioden med 1 år til juni 2028 for at medfinansiere det nye projekt om **Renovering af facadeplader**.

Hvert år på den ordinære generalforsamling giver bestyrelsen en status på projekterne samt et forslag til hvilke anlægsprojekter, der skal igangsættes i indeværende år.

Selve forslaget, der blev godkendt på generalforsamlingen d. 28. september 2020, kan ses på Drejøgårdens hjemmeside, hvor der er en specifik underside.

Planen

For nuværende er planen således:

Anlægsprojekt	Udført	Forventet udført
Facadeplader (samt betonskader på altaner)	2025	
Fugning på altaner	2024-2025	
Renovering af faldstammer	2021-2022	
Renovering af murværksfacaderne fase 1	2023	
Renovering af murværksfacaderne fase 2	2025	
Renovering af murværksfacaderne fase 3		2027
Rensning og justering af udsugning		2026

I løbet af 2025 blev både **Renovering af murværksfacaden Fase 2** samt **Fastgørelse af Facadepladerne** gennemført. På den måde har det været et år, hvor 2 store anlægsprojekter er blevet gennemført.

I løbet af 2026 forventer bestyrelsen at gennemføre **Rensning og justering af udsugningen**. I forbindelse med dette projekt, er det vigtigt, at der gives adgang til alle lejligheder de specifikke datoer, der bliver meldt ud, da alle lejligheder i samme udsugningsstreng (i lige linie op og ned) skal justeres samtidig. Hvis der ikke gives adgang, vil den/de lejligheder, der ikke giver adgang blive faktureret for de merudgifter det påfører projektet. I den forbindelse er det også vigtigt at henvise til husordnens afsnit 8, hvor der står: ”Man må ikke stille på, udskifte, fjerne eller afblænde udsugningsarmaturerne. Emhætter, både med og uden motorer må IKKE tilsluttes ejendommens udsugningsanlæg.” Hvis dette ikke er opfyldt (f.eks. hvis udsugningen er tilknyttet emhætte), vil arbejdet med justering ikke kunne

udføres, og meromkostningen tilfalder ejeren af den pågældende lejlighed ligesom ejeren får et påbud om hurtigst muligt at få bragt dette i orden.

Økonomien

Det økonomiske overblik over anlægsprojekter 2021-2027 ser ud som tabellen nedenfor.

Anlægsprojekt	2021-2025	2026 Estimat	2026-2027 Estimat	Oprindeligt Estimat
Facadeplader (samt betonskader på altaner) *	4.100.000	400.000		5.000.000
Fugning på altaner	250.000			150.000
Renovering af faldstammer **	5.665.000			6.000.000
Renovering af murværksfacaderne	4.471.000	350.000	2.300.000	6.750.000
Rensning og justering af udsugning		300.000		600.000
I alt			17.836.000	18.500.000

*) Ud af facadeplade-projektets omkostninger er kun 600 t.kr. finansieret via denne ekstraordinære indbetaling til anlægsprojekterne. Derudover er 2 mill. kr. finansieret af ejerforeningen. Resten er finansieret direkte af ejerne.

**) Faldstammeprojektet er finansieret direkte af ejerne

Tallene for 2021-2025 er faktiske beløb. Tallene i de øvrige kolonner er estimerer.

Finansieringen af ovenstående projekter er sammensat således:

Anlægsprojekt	Finansiering
Midlertidig indbetaling på 50 kr. pr. fordelingstal (juli 2021 – juni 2028)	4.200.000
Fra ejerforeningen til Facadeplade-projektet	2.000.000
Engangsindbetaling fra ejere til Renovering af faldstammer	5.665.000
Engangsindbetaling fra ejere til Facadeplade-projektet	2.400.000
I alt	14.265.000

Tallene i parentes er estimerer. Øvrige tal er faktiske tal.

Den resterende del skal finansieres af ejerforeningens normale driftsoverskud. Estimeret er det pt. ca. 3,6 mill. kr. over perioden fra juli 2021 til juni 2028, hvilket svarer til ca. 515 t.kr. årligt. Dette ligger indenfor hvad bestyrelsen forventer det reelle driftsoverskud (udover anlægsprojekterne) har været og vil være de kommende år. Som det ses af tabellen nedenfor, har det gennemsnitligt siden 2021 ligget på ca. 651 t.kr. Det reelle driftsoverskud er dog for nedadgående, hvilket er årsagen til at bestyrelsen i sin beretning varsel en mulighed forøgelse af ejerforeningsbidraget inden for de kommende år.

Årstal	(1) Regnskabsmæssigt overskud ¹	(2) Ejernes indbetaling til anlægsprojekterne	(3) Udgifter til anlægsprojekterne	(4) Reelt driftsresultat ² (4) = (1) – (2) + (3)
2021	1.079	510 ³	0	569
2022	1.546	600	148	1.094
2023	-976	600	2.576	1.000
2024	835	600	584	819
2025	-2.481	3.000	5.900	419
2026	(-447)	600	(1.050)	(3)
Gns.				651

Tal er i t.kr. 2026 er budget.

¹ Regnskabsmæssigt overskud er ejerforeningens årsresultat ift. årsregnskabet

² Reelt driftsresultat er resultatet ejerforeningen ville have, hvis anlægsprojekterne 2021-2027 ikke var udført og ejernes ekstra indbetaling for disse projekter heller ikke var opkrævet

³ Indbetaling i 2021 inkluderer også indbetaling på 210 t.kr. til Anlægsprojekter 2014-2020



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.

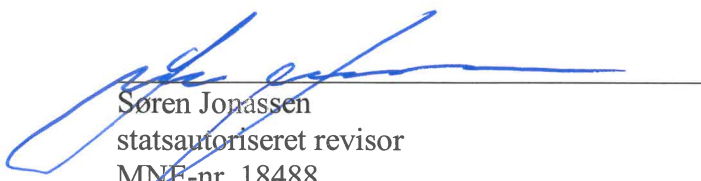
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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

		2024	
		1.000 kr.	
<u>Aktiver</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, stigestrengeprojekt	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
Elevatore 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>

Budget

E/F Drejøgården

	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2025	Regnskab 2024
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 Jr.
<u>Indtægter</u>				
Ejerbidrag	4.080.000	4.080	4.080	4.080
Ekstraordinær opkrævning	600.000	3.000	3.000	600
Vaskeriindtægter	180.000	160	180	174
Lejeindtægter	476.225	489	469	468
Renteindtægter	0	0	0	1
Diverse indtægter	0	0	2	0
Indtægter i alt	5.336.225	7.729	7.731	5.323
<u>Omkostninger</u>				
Vandafgifter	165.000	150	161	151
Ejendomsskatter og renovation	810.000	810	800	749
Elektricitet	250.000	275	241	230
Kontorhold, ejerforening	10.000	10	12	5
Forsikringer	460.000	444	446	436
Serviceaftaler	214.000	214	189	226
Almindelig vedligeholdelse	1.000.000	850	741	659
Ejendomsservice	915.000	910	879	892
Administration	470.000	460	440	432
Revision	35.000	35	35	34
Rådgiverhonorar	40.000	50	16	59
Foreningsomkostninger	70.000	68	48	46
Planlagt vedligeholdelse	1.350.000	6.725	6.235	584
Afskrivning maskinpark	0	0	0	0
Renteomkostninger	0	0	0	0
IT / Signalforsyning	24.000	24	17	16
Refunderet købsmoms	-30.000	-35	-47	-31
Omkostninger i alt	5.783.000	10.990	10.213	4.488
Årets resultat	-446.775	-3.261	-2.482	835