



Tlf: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

E/F KALVEBODHUS

ÅRSREGNSKAB

2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Kalvebodhus Schubertsvej 2-12, Wagnersvej 6-8, Beethovensvej 1-13 og Mozartsvej 7-9 2450 København SV CVR-nr.: 27 44 87 12 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Mielche Björn Langfeldt Filip Tvede Kastrup Joan Røge
Administrator	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Sluseholmen 2 - 4 2450 København SV

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2025 for E/F Kalvebodhus.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2026

Bestyrelse:

Søren Mielche
Formand

Björn Langfeldt

Filip Tvede Kastrup

Joan Røge

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Kalvebodhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Frederiksberg, den 26. marts 2026

Administrator:

By & Bolig
Ejendomsadministration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F Kalvebodhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kalvebodhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7.

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 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

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 ledelsen 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 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E/F Kalvebodhus for 2025 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelser i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede medlemsbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opkrævede medlemsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Klubværelser og bestyrelsesrum måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af bestyrelsesrummet/udlejningsboligen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og disse antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives derfor ikke på disse aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

				(ej revideret)
	Note	Regnskab 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.	Budget 2025 tkr.
Ordinært medlemsbidrag.....		2.053.750	1.896.000	2.054.000
Husleje.....		247.200	250.050	250.000
Kælderleje.....		26.250	18.450	18.000
Andre indtægter.....		3.862	5.242	0
Driftsført antenneregnskab.....		0	195.284	0
INDTÆGTER I ALT.....		2.331.062	2.365.026	2.322.000
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-455.347	-466.991	-458.696
Forbrugsafgifter.....	2	-421.838	-408.444	-430.000
Renholdelse.....	3	-306.321	-306.545	-303.456
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-614.579	-2.574.882	-590.000
Foreningsomkostninger.....	5	-283.032	-286.280	-291.781
OMKOSTNINGER I ALT.....		2.081.117	4.043.142	2.073.933
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		249.945	-1.678.116	248.067
Finansielle indtægter.....		7.759	30.621	12.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		7.759	30.621	12.000
RESULTAT FØR SKAT.....		257.704	-1.647.495	260.067
Skat af årets resultat.....		-32.225	-15.322	-25.000
ÅRETS RESULTAT.....		225.479	-1.662.817	235.067
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført resultat.....		225.479	-1.662.817	235.067
I ALT.....		225.479	-1.662.817	235.067

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bestyrelsesrum.....		50.000	50.000
Klubværelser.....		118.074	118.074
Materielle anlægsaktiver.....		168.074	168.074
ANLÆGSAKTIVER.....		168.074	168.074
Tilgodehavende fællesbidrag og leje.....		0	19.290
Andre tilgodehavender.....		1.836	2.319
Mellemregning administrator.....		0	17.822
Periodeafgrænsningsposter.....		181.693	183.641
Tilgodehavender.....		183.529	223.072
Bankkonto/drift.....		518.776	112.477
Bankkonto/flex.....		1.034.526	1.480.993
Bankkonto/AL-erhverv.....		39.401	17.542
Likvide beholdninger.....		1.592.703	1.611.012
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.776.232	1.834.084
AKTIVER.....		1.944.306	2.002.158
PASSIVER			
Saldo primo.....		1.293.674	2.956.491
Overført resultat.....		225.478	-1.662.817
EGENKAPITAL.....		1.519.152	1.293.674
Varmeregnskab.....	6	51.240	18.409
Skyldige omkostninger.....	8	242.800	612.203
Antenneregnskab.....	7	9.621	0
Forudbetalt fællesbidrag og leje.....		42.363	0
Deposita.....		60.000	62.550
Selskabsskat.....		19.130	15.322
Kortfristede gældsforpligtelser.....		425.154	708.484
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		425.154	708.484
PASSIVER.....		1.944.306	2.002.158

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	328.549	352.749	
Ejendomsforsikring.....	119.670	105.395	
Forsikringer, diverse.....	7.128	3.512	
Kontingenter/abonnementer.....	0	5.335	
	455.347	466.991	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet og gas.....	63.656	61.403	
Vandforbrug.....	297.112	296.041	
Fællesudgifter.....	61.070	51.000	
	421.838	408.444	
Renholdelse			3
Klubværelser, rengøring.....	54.020	56.914	
Vicevært m.fl.....	241.400	237.450	
Rengøring.....	461	1.741	
Graffiti.....	10.440	10.440	
	306.321	306.545	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler.....	2.529	1.426.568	
Murer.....	74.163	16.150	
Kloakservice.....	2.330	95.533	
VVS.....	108.119	157.347	
Låseservice.....	22.289	50.937	
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer.....	29.905	17.616	
Kloakrenovering.....	13.228	5.000	
Have- og gårdanlæg.....	132.420	61.011	
Elektriker.....	26.280	18.662	
Centralvarmeanlæg.....	124.820	599.300	
Garmester.....	0	708	
Klubværelse.....	21.454	13.900	
TV-overvågning.....	20.609	0	
Port-/dørtelefon.....	31.433	89.465	
Selvrisiko, forsikringssager.....	5.000	14.362	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	8.323	
	614.579	2.574.882	

NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	124.781	121.147	
Målerpasning/varmeregnskab.....	54.855	57.995	
Revision.....	20.670	19.500	
Revision tidligere år.....	0	40	
Gebyrer/banking.....	10.222	12.756	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	7.201	4.249	
Beboeraktiviteter.....	18.864	22.426	
Repræsentation/gaver.....	5.414	4.930	
Diverse udgifter.....	0	10.955	
Hjemmeside.....	9.681	3.092	
Kontorartikler/porto m.v.....	3.682	10.066	
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	5.631	0	
Telefonudgifter.....	5.935	14.569	
Ejendommens andel, vand og varme.....	1.008	1.685	
Container.....	1.800	2.870	
Tab på debitorer.....	13.288	0	
	283.032	286.280	
Varmeregnskab			6
Aconto varme.....	-741.850	-725.200	
Afholdte varmeudgifter.....	692.325	706.791	
Afregning varme.....	-1.714	0	
	-51.239	-18.409	
Antenneregnskab			7
Antenneregnskab primo.....	0	7.680	
Antennebidrag, opkrævet.....	-263.493	-263.812	
Afholdte serviceydelser antenne.....	253.872	256.132	
Driftsført antenneregnskab.....	0	0	
	-9.621	0	
Skyldige omkostninger			8
Skyldig revision.....	20.085	19.500	
Diverse omkostningskreditorer.....	213.377	583.323	
Feriepengeforpligtelse.....	7.239	7.239	
A-skat og AM-bidrag.....	2.099	2.141	
	242.800	612.203	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			9
Til sikkerhed for foreningens krav på de enkelte ejere er vedtægterne tinglyst pantstiftende for 30 tkr. i hver lejlighed.			

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Björn Langfeldt

Bestyrelse

Serienummer: b62e9306-4389-4007-b73b-99ab9ca9e922

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-05-19 09:00:52 UTC



Søren Mielche

Bestyrelsesformand

Serienummer: df244d50-a14e-4da6-88e7-ec4cd0b1f437

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-05-20 08:10:34 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-26 09:55:52 UTC



Joan Birgitte Røge

Bestyrelse

Serienummer: 71dd4e05-81eb-44db-bde2-5ad2345bfb66

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-05-27 09:30:00 UTC



Filip Tvede Kastrup

Bestyrelse

Serienummer: f7a84056-2be7-4ce2-9175-99120a771f13

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-05-31 13:34:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.