



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

E/F KALVEBODHUS
ÅRSREGNSKAB
2023

**Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2024**

Dirigent

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 Shubertsvej 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 Christina Torp Hansen Joan Røge Drude Mølbo Henrik Jensen Filip Tvede Kastrup Björn Langfeldt
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Sluseholmen 2 - 4 2450 København SV

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 6. maj 2024

Bestyrelse:

Søren Mielche
Formand

Christina Torp Hansen

Joan Røge

Drude Molbo

Henrik Jensen

Filip Tvede Kastrup

Björn Langfeldt

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Kalvebodhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 2023.

København, den 6. maj 2024

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 6. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E/F Kalvebodhus for 2023 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.

Ikke indbetalt medlemsbidrag samt forudmodtaget medlemsbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget medlemsbidrag.

Omkostninger

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

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Klubværelser og bestyrelsesrum måles til anskaffelseskost 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

	Note	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	(ej revideret) Budget 2023 tkr.
Ordinært medlemsbidrag		1.892.750	1.896.000	1.893.000
Husleje.....		242.900	245.450	245.450
Kælderleje.....		19.750	14.950	15.000
Andre indtægter.....		0	890	0
INDTÆGTER I ALT.....		2.155.400	2.157.290	2.153.450
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-441.658	-393.603	-429.376
Forbrugsafgifter.....	2	-385.519	-417.310	-466.000
Renholdelse.....	3	-289.000	-276.280	-285.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-733.363	-598.262	-601.000
Foreningsomkostninger.....	5	-225.439	-271.813	-296.118
OMKOSTNINGER I ALT.....		2.074.979	1.957.268	2.077.494
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		80.421	200.022	75.956
Finansielle indtægter.....		17.458	0	0
Finansielle omkostninger.....		0	-13.803	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		17.458	-13.803	0
RESULTAT FØR SKAT.....		97.879	186.219	75.956
Skat af årets resultat.....		-24.851	-33.686	-20.000
ÅRETS RESULTAT.....		73.028	152.533	55.956
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført resultat.....		73.028	152.533	55.956
I ALT.....		73.028	152.533	55.956

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 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.....		49.778	0
Andre tilgodehavender.....		24.242	8.040
Mellemregning administrator.....		18.767	16.964
Periodeafgrænsningsposter.....		68.677	64.080
Tilgodehavender.....		161.464	89.084
Bankkonto/drift.....		1.415.861	1.403.404
Bankkonto/flex.....		1.653.283	1.636.748
Bankkonto/AL-erhverv.....		54.044	39.664
Likvide beholdninger.....		3.123.188	3.079.816
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.284.652	3.168.900
AKTIVER.....		3.452.726	3.336.974
PASSIVER			
Saldo primo.....		2.883.462	2.730.928
Overført resultat.....		73.028	152.533
EGENKAPITAL.....		2.956.490	2.883.461
Varmeregnskab.....	6	55.464	99.672
Skyldige omkostninger.....	8	121.480	61.875
Antenneregnskab.....	7	187.604	175.472
Forudbetalt fællesbidrag og leje.....		26.682	34.726
Deposita.....		62.550	62.550
Selskabsskat.....		42.456	19.218
Kortfristede gældsforpligtelser.....		496.236	453.513
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		496.236	453.513
PASSIVER.....		3.452.726	3.336.974
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	332.698	282.277	
Ejendomsforsikring.....	92.347	96.778	
Kontingenter/abonnementer.....	16.613	14.548	
	441.658	393.603	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet og gas.....	77.285	91.133	
Vandforbrug.....	257.234	275.177	
Fællesudgifter.....	51.000	51.000	
	385.519	417.310	
Renholdelse			3
Løn.....	54.750	57.083	
Vicevært m.fl.....	234.250	218.250	
Rengøring.....	0	947	
	289.000	276.280	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler.....	38.841	1.444	
Murer.....	31.000	23.040	
Kloakservice.....	7.688	0	
VVS.....	223.473	193.379	
Låseservice.....	75.784	28.068	
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer.....	20.343	56.743	
Tømrer og snedker.....	20.684	31.159	
Have- og gårdanlæg.....	66.483	8.590	
Elektriker.....	67.881	63.708	
Centralvarmeanlæg.....	35.663	91.113	
Glarmester.....	1.632	0	
Klubværelse.....	54.319	22.071	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	15.469	30.600	
Port/dørtelefon.....	40.126	43.803	
Varmemåler og radiator.....	1.025	4.544	
Selvrisiko, forsikringsager.....	2.542	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	30.410	0	
	733.363	598.262	

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration	117.618	106.926	
Målerpasning/varmeregnskab	52.030	48.952	
Revision	18.500	18.000	
Revision tidligere år	-3.425	0	
Porto/gebyrer/stempel	3.717	9.390	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	2.768	18.448	
Beboeraktiviteter	7.529	35.425	
Repræsentation/gaver	9.641	3.500	
Diverse udgifter	3.095	12.765	
Hjemmeside	14.111	10.505	
Kontorartikler m.v.	4.867	2.237	
Rejseudgifter	450	522	
Telefonudgifter	1.710	4.124	
Øvrige udgifter	4.165	1.019	
Tab på debitorer	-11.337	0	
	225.439	271.813	
Varmeregnskab			6
Aconto varme	-675.283	-674.750	
Afholdte varmeudgifter	621.390	581.885	
Afregning varme	-1.571	-6.807	
	-55.464	-99.672	
Antenneregnskab			7
Antenneregnskab primo	-175.472	-153.091	
Antennebidrag, opkrævet	-253.002	-250.176	
Afholdte serviceydelser antenne	240.870	227.795	
	-187.604	-175.472	
Skyldige omkostninger			8
Skyldig revision	18.500	18.000	
Diverse omkostningskreditorer	95.741	34.605	
Feriepengeforpligtelse	7.239	7.239	
A-skat og AM-bidrag	0	2.031	
	121.480	61.875	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for foreningens krav på de enkelte ejere er vedtægterne tinglyst pantstiftende for 30 tkr. i hver lejlighed.

Der er udstedt ejerpantebrev på nom. 250.000 kr. med pant i ejerlejlighedsforeningens ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret i sikkerhedsdepot i Spar Nord Bank A/S.

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.”

Filip Tvede Kastrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-25 16:26:04 UTC



Søren Mielche

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Kalvebodhus

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

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-11-25 19:02:28 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-11-26 04:53:18 UTC



Björn Langfeldt

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-12-05 17:21:35 UTC



Joan Birgitte Røge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: 71dd4e05-81eb-44db-bde2-5ad2345bfbe6

IP: 62.135.xxx.xxx

2024-12-09 13:47:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 70EYT-GDJ73-YBPUB-ULQVJ-SNDW7-UUUFK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**