



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
2022

**Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2023**

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, formand Kenneth Blaaberg Joan Røge Drude Molbo Henrik Jensen Filip Tvede Kastrup
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Sluseholmen 2 - 4 2450 København SV

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 22. maj 2023

Bestyrelse:

Søren Mielche
Formand

Kenneth Blaaberg

Joan Røge

Drude Molbo

Henrik Jensen

Filip Tvede Kastrup

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Kalvebodhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022.

København, den 22. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 22. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for E/F Kalvebodhus for 2022 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 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 tkr.
Ordinært medlemsbidrag		1.896.000	1.890.000	1.893.000
Husleje.....		245.450	242.300	244.800
Kælderleje.....		14.950	9.850	9.850
Andre indtægter.....		890	0	0
INDTÆGTER I ALT.....		2.157.290	2.142.150	2.147.650
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-393.603	-349.799	-369.076
Forbrugsafgifter.....	2	-417.310	-420.402	-431.000
Renholdelse.....	3	-276.280	-246.351	-218.250
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-598.262	-1.470.883	-574.000
Foreningsomkostninger.....	5	-271.813	-199.906	-276.550
Tab på tilgodehavende		0	-149	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.957.268	2.687.490	1.868.876
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		200.022	-545.340	278.774
Finansielle omkostninger.....		-13.803	-14.157	-10.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-13.803	-14.157	-10.000
RESULTAT FØR SKAT.....		186.219	-559.497	268.774
Skat af årets resultat.....		-33.686	-19.844	-20.000
ÅRETS RESULTAT.....		152.533	-579.341	248.774
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført resultat.....		152.533	-579.341	248.774
I ALT.....		152.533	-579.341	248.774

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bestyrelsesrum.....		50.000	50.000
Klubværelser.....		118.074	118.074
Materielle anlægsaktiver.....		168.074	168.074
ANLÆGSAKTIVER.....		168.074	168.074
Andre tilgodehavender.....		8.040	3.398
Mellemregning administrator.....		16.964	14.596
Periodeafgrænsningsposter.....		64.080	60.700
Tilgodehavender.....		89.084	78.694
Bankkonto/drift.....		1.403.404	1.164.602
Bankkonto/flex.....		1.636.748	1.644.534
Bankkonto/AL-erhverv.....		39.664	30.125
Likvide beholdninger.....		3.079.816	2.839.261
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.168.900	2.917.955
AKTIVER.....		3.336.974	3.086.029
PASSIVER			
Saldo primo.....		2.730.928	3.310.269
Overført resultat.....		152.533	-579.341
EGENKAPITAL.....		2.883.461	2.730.928
Varmeregnskab.....	6	99.672	61.601
Skyldige omkostninger.....	8	61.875	54.166
Antenneregnskab.....	7	175.472	153.092
Forudbetalt leje.....		34.726	17.848
Deposita.....		62.550	62.550
Selskabsskat.....		19.218	5.844
Kortfristede gældsforpligtelser.....		453.513	355.101
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		453.513	355.101
PASSIVER.....		3.336.974	3.086.029

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	282.277	250.726	
Ejendomsforsikring.....	96.778	83.688	
Kontingenter/abonnementer.....	14.548	15.385	
	393.603	349.799	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet og gas.....	91.133	65.270	
Vandforbrug.....	275.177	304.132	
Fællesudgifter.....	51.000	51.000	
	417.310	420.402	
Renholdelse			3
Løn.....	57.083	61.232	
Vicevært m.fl.....	218.250	177.175	
Rengøring.....	947	2.444	
Vinduespolering.....	0	5.500	
	276.280	246.351	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler.....	1.444	0	
Murer.....	23.040	8.880	
Kloakservice.....	0	2.194	
VVS.....	193.379	163.691	
Låseservice.....	28.068	19.808	
Værktøj/maskiner/hjælpe-materialer.....	56.743	69.242	
Tømrer og snedker.....	31.159	136.484	
Have- og gårdanlæg.....	8.590	231.125	
Elektriker.....	63.708	5.920	
Centralvarmeanlæg.....	91.113	54.711	
Garmester.....	0	1.377	
Klubværelse.....	22.071	46.375	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	30.600	23.000	
Port/dørtelefon.....	43.803	14.491	
Varmemåler og radiator.....	4.544	4.115	
Kloakrenovering.....	0	689.470	
	598.262	1.470.883	

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration	106.926	83.049	
Målerpasning/varmeregnskab	48.952	46.722	
Revision	18.000	17.750	
Porto/gebyrer/stempel	9.390	9.048	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	18.448	4.603	
Beboeraktiviteter	35.425	8.250	
Repræsentation/gaver	3.500	608	
Diverse udgifter	12.765	2.730	
Hjemmeside	10.505	10.275	
Kontorartikler m.v.	2.237	2.202	
Rejseudgifter	522	0	
Telefonudgifter	4.124	1.068	
Øvrige udgifter	1.019	13.601	
	271.813	199.906	
Varmeregnskab			6
Aconto varme	-674.750	-671.250	
Afholdte varmeudgifter	581.885	613.115	
Afregning varme	-6.807	-3.466	
	-99.672	-61.601	
Antenneregnskab			7
Antenneregnskab primo	-153.091	-50.986	
Antennebidrag, opkrævet	-250.176	-256.243	
Afholdte serviceydelser antenne	227.795	154.137	
	-175.472	-153.092	
Skyldige omkostninger			8
Skyldig revision	18.000	17.625	
Diverse omkostningskreditorer	34.605	25.437	
Feriepengeforpligtelse	7.239	6.750	
A-skat og AM-bidrag	2.031	4.354	
	61.875	54.166	

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 BankNordik.

PENNEO

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

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

Søren Mielche

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Kalvebodhus

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-08-17 08:43:17 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-08-17 13:36:29 UTC



Henrik Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: 1463108f-4aad-4b09-8547-1cf4416c0c49

IP: 188.4.xxx.xxx

2023-08-19 10:08:39 UTC



Joan Birgitte Røge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-08-21 08:15:06 UTC



Drude Molbo

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: 669082e8-5ae5-4064-9f0e-a4b9763c0565

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-08-23 10:40:55 UTC



Filip Tvede Kastrop

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-08-26 18:49:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: IU7TC-JFTTE-KF05L-8W3W2-NENYV-CNVIM2

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>