



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

**EJERFORENINGEN NORDRE MUNKEGAARD**

**MATR. NR. 22 G & K OG 22 I VANGEDE**

**ÅRSREGNSKAB 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent

CVR-nr. 85 44 02 17

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	8
Balance.....	9-10
Noter .....	11-14

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Ejerforeningen Nordre Munkegård  
Matr. nr. 22 g & k og 22 i Vangede

CVR-nr.: 85 44 02 17  
Stiftet: 15. november 1969  
Hjemsted: Dyssegård  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Jan Rubin, formand  
Kenneth Sejr Andersen  
Martin Sørensen  
Jørgen Hartmann  
Katja Ferrolde

**Administrator**

Advokat Karsten Hagel  
Antoinettevej 2  
2500 Valby

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2017 for Ejerlejlighedsforeningen Nordre Munkegård.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 8. maj 2018

### Administrator

---

Advokat Karsten Hagel

### Bestyrelse

---

Jan Rubin  
Formand

---

Kenneth Sejr Andersen

---

Martin Sørensen

---

Jørgen Hartmann

---

Katja Ferrold

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne i Ejerforeningen Nordre Munkegård*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforening Nordre Munkegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 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 ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7. 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 regnskabsbrugerne 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 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 8. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd  
Statsautoriseret revisor

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerforeningen Nordre Munkegård for 2017 er aflagt på grundlag af dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet på side 7.

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 ejerforeningsbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Indtægter udgør årets opkrævede aconto fællesbidrag m.v. og som led det pågående klima- og LAR-projekt opnår foreningen en indtægt ved delvis tilbagebetaling af tilslutningsbidrag til kloak fra Novafos.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder reparation og vedligeholdelse m.v., ud over ordinære omkostninger har foreningen udgifter til det pågående klima- og LAR-projekt.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages afskrivninger efter følgende regnskabsmæssige principper:

Garager og kældre	25 år, scrapværdi 10%
Driftsmidler	Udgiftsføres i anskaffelsesåret

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

Note	2017 kr.	Budget 2017 t.kr. (ej revideret)	Regnskab 2016 t.kr.	
<b>Udgifter</b>				
1	Varmemester og gårdmænd	1.858.767	1.700	1.757
2	Renholdelse	1.171.260	1.500	1.191
3	Omkostninger, kældre	100.206	0	115
4	Reparation, vedligeholdelse m.v.	675.193	1.500	1.972
5	Anlæg og planlagt vedligeholdelse	895.854	1.910	0
	Klimasikring og LAR	13.280.755	17.200	0
6	Forbrugsafgifter	3.119.085	2.990	2.676
7	Administration m.v.	1.651.359	1.920	1.373
8	Forsikringer	405.390	390	346
10	Afskrivninger garager og kældre	<u>63.822</u>	<u>0</u>	<u>64</u>
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>23.221.691</b>	<b>29.110</b>	<b>9.494</b>
<b>Indtægter</b>				
	Tilbagebetaling fra Novafos	-5.355.838	-11.200	0
9	Øvrige indtægter	<u>-503.365</u>	<u>-414</u>	<u>-481</u>
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>-5.859.203</b>	<b>-11.614</b>	<b>-481</b>
	<b>Fællesomkostninger i alt</b>	<b>17.362.488</b>	<b>17.496</b>	<b>9.013</b>
	Indbetalte bidrag:			
	Ordinært bidrag (36.100 andele à kr. 300 pr. år)	<u>10.830.000</u>	<u>10.830</u>	<u>10.830</u>
	<b>Nettoresultat, underskud</b>	<b>-6.532.488</b>	<b>-6.666</b>	<b>1.817</b>
	Årets underskud	-6.532.488		
	Overført overskud fra 2016	<u>10.714.693</u>		
	Overskudssaldo	<u>4.182.205</u>		

der overføres til næste år.

(Nuværende a conto bidrag udgør kr. 300,00 pr. fordelingstal pr. år)



## BALANCE 31. DECEMBER

Note	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
10 Garager og kældre bogført værdi (Ejendomsvurdering 01.10.2016 1.790.000 kr.)	1.631.086	1.694,9
Bankindestående	4.636.228	8.114,5
11 Til gode hos medlemmer vedrørende reovering	18.570.093	20.554,1
Tilgodehavende bidrag m.v. 2017	252.147	96,0
Tilgodehavende elafregning m.v.	47.398	0,0
Mellemregning med tidligere hovedejendom	72.200	72,2
Deposita garagelejemål	5.370	0,0
Rådighedsbeløb varmemester	3.227	4,0
Forudbetalte omkostninger	13.520	229,5
Varmeregnskab 2017:		
Afholdte udgifter	2.646.704	
Indbetalt a conto	<u>2.580.737</u>	
	<u>25.297.236</u>	<u>30.823,5</u>

## BALANCE 31. DECEMBER

Note	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
Danske Bank, renoveringslån	17.583.967	19.534,2
Forudbetalte bidrag	73.667	93,3
Forudbetalt antenneleje	8.905	8,8
Deposita fra kælderlejemål	37.733	36,4
Skyldige omkostninger:		
Fjernvarme	88.244	
Elregning	92.320	
Vandregning	182.048	
Gas	10.227	
Pension	19.004	
Håndværkere m.v.	2.643.867	
Lønsumsafgift	26.819	
Beregnete skyldige feriepenge	194.884	
Kildeskat	41.952	
Revision	64.000	
Øvrige skyldige poster	47.394	
	<u>3.410.759</u>	<u>436,1</u>
<b>Gæld i alt</b>	21.115.031	20.108,8
<b>Egenkapital</b>		
Overskudssaldo overført til næste år	<u>4.182.205</u>	<u>10.714,7</u>
	<b><u>25.297.236</u></b>	<b><u>30.823,5</u></b>

## NOTER

	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
<b>1. Varmemester og gårdmænd</b>		
Løn til varmemester, gårdmænd m.v.	1.624.035	1.580
Ændring i beregnede skyldige feriepenge	50.495	19
Vikarhjælp	12.750	0
Arbejdstøj	33.391	27
Andre personaleomkostninger	7.604	6
Lønsumsafgift	103.609	100
ATP, m.v.	20.867	23
Telefon	<u>21.161</u>	<u>18</u>
	1.873.912	1.773
-Refusion af sygedagpenge m.v.	<u>-15.145</u>	<u>-16</u>
	<b><u>1.858.767</u></b>	<b><u>1.757</u></b>
<b>2. Renholdelse</b>		
Trappevask	288.754	282
Vinduespolering	49.460	48
Personalerum	29.392	29
Vaskeri	6.199	6
Renovation	704.227	761
Garageleje fra 1/7 2017	10.740	0
Fællesudgifter garager	15.000	15
Ejendomsskat garager	2.537	3
Tømidler og grus	44.729	9
Bekæmpelse skadedyr	7.825	2
Øvrig renholdelse	<u>12.397</u>	<u>36</u>
	<b><u>1.171.260</u></b>	<b><u>1.191</u></b>
<b>3. Omkostninger, kældre</b>		
Fællesudgifter	86.400	86
Ejendomsskat	13.806	14
Øvrige omkostninger	<u>0</u>	<u>15</u>
	<b><u>100.206</u></b>	<b><u>115</u></b>

## NOTER

	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
<b>4. Reparation, vedligeholdelse m.v.</b>		
Varmefordelingsmålere	11.794	
Udskiftet radiatorer	5.419	
Udskiftet ventiler	21.047	
Rensning af varmtvandsbeholder	52.434	
Udskiftet pumpe	19.766	
Øvrig vedligeholdelse varmeanlæg	34.406	
Blikkenslager og smed	63.870	
Reparation og rensning af faldrør og kloak	84.169	
Låsesmed og nøgler	14.869	
Mur- og betonarbejde	60.918	
Maler	40.652	
Elektriker	29.484	
Tømrer og snedker	48.295	
Elevatortilsyn	34.414	
Reparation elevatorer	50.608	
Maskinpark, reparation incl. småanskaffelser	70.190	
Isenkram og værktøj m.v.	10.776	
Vaskeri incl. teleforbindelse	1.283	
Fugtundersøgelse	13.251	
Selvrisiko forsikringskade	7.548	
	<u>675.193</u>	<u>1.972</u>
<b>5. Anlæg og planlagt vedligeholdelse</b>		
Grønne områder	112.829	
Ny traktor m. tilbehør	783.025	
	<u>895.854</u>	<u>0</u>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>		
Vand- og vandafledningsafgift note 11	1.984.576	1.650
Elafgift	316.952	268
Gasafgift	54.957	53
Hybridnetsafgift You See	741.753	702
Modregnet bidrag	20.847	3
	<u>3.119.085</u>	<u>2.676</u>



## NOTER

	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
<b>7. Administration m.v.</b>		
Administrationshonorar	750.000	780
Revision	64.000	63
Advokat, generalforsamlinger	0	31
Omkostninger, voldgiftssag døre	128.875	98
Tinglysning og vedtægter	1.661	0
Advokat, vedtægter	62.500	0
Arkitekt og ingeniør	329.875	0
Tab på tilgodehavender	20.150	0
Honorar, formand	100.000	100
Telefongodtgørelse, bestyrelse	20.150	20
Kontorartikler, tryksager og porto	39.121	42
Udfærdigelse af varmeregnskab	126.701	215
Hundetegn	2.700	3
Mødeudgifter m.v.	5.626	21
	<b><u>1.651.359</u></b>	<b><u>1.373</u></b>
<b>8. Forsikringer</b>		
Ejendomsforsikring	346.482	291
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	13.960	12
Glasselvforsikring, glarmester	13.074	10
Dagpengeordning	9.419	11
Arbejdsredskaber	22.455	22
	<b><u>405.390</u></b>	<b><u>346</u></b>
<b>9. Indtægter</b>		
Lejeindtægt, antenneplads	106.814	106
El-indtægt antenne	39.526	41
Lejeindtægt, kældre	294.924	278
Indtægt, vaskeri	10.562	9
Hundeafgift	7.875	9
Indbetalt for el- og vandforbrug	2.514	2
Indtægt, viceværtsservice	41.150	36
	<b><u>503.365</u></b>	<b><u>481</u></b>

## NOTER

## 10. Materielle anlægsaktiver

	<u>Garager</u>	<u>Kældre</u>	<u>I alt</u>
Kostpris:			
Saldo 01.01.2017	461.864	1.310.960	1.772.824
Tilgang	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kostpris 31.12.2017	<u>461.864</u>	<u>1.310.960</u>	<u>1.772.824</u>
Afskrivninger:			
Afskrivninger primo	22.855	55.061	77.916
Årets afskrivninger	<u>16.627</u>	<u>47.195</u>	<u>63.822</u>
Afskrivninger i alt	<u>39.482</u>	<u>102.256</u>	<u>141.738</u>
<b>Bogført værdi 31.12.2017</b>	<b><u>422.382</u></b>	<b><u>1.208.704</u></b>	<b><u>1.631.086</u></b>

	<u>Regnskab 2017 kr.</u>	<u>Regnskab 2016 t.kr.</u>
<b>11. Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende renovering</b>		
Til gode hos medlemmer fordelingstal 10.009	18.304.513	20.278,1
Til gode hos 4 medlemmer der har del indfriet	<u>265.580</u>	<u>276,0</u>
	<b><u>18.570.093</u></b>	<b><u>20.554,1</u></b>

## 12. Vandforbrug

2006	32.888 m <sup>3</sup>
2007	32.261 m <sup>3</sup>
2008	35.696 m <sup>3</sup>
2009	33.490 m <sup>3</sup>
2010	31.576 m <sup>3</sup>
2011	31.536 m <sup>3</sup>
2012	33.187 m <sup>3</sup>
2013	32.698 m <sup>3</sup>
2014	32.005 m <sup>3</sup>
2015	32.570 m <sup>3</sup>
2016	29.120 m <sup>3</sup>
2017	32.061 m <sup>3</sup>