



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2017

---

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  
Christine Surskov  
Jørgen Hartmann  
Jeppe Lassen

**Administrator**

Advokat Karsten Hagel  
Dampfærgevej 3, 2. sal  
2100 København Ø

**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 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 5/5 2017

### Administrator

\_\_\_\_\_  
Advokat Karsten Hagel

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Jan Rubin  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kenneth Sejr Andersen

\_\_\_\_\_  
Christine Surskov

\_\_\_\_\_  
Jørgen Hartmann

\_\_\_\_\_  
Jeppé Lassen

## 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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 5. maj 2017

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 2016 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 acontofællesbidrag m.v.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder reparation og vedligeholdelse m.v.

### 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%

### 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	2016 kr.	Budget 2016 t.kr. (ej revideret)	Regnskab 2015 t.kr.
<b>Udgifter</b>			
1 Varmemester og gårdmænd	1.756.972	1.700	1.774
2 Renholdelse	1.190.783	1.300	1.191
3 Omkostninger, kældre	115.113	86	17
4 Reparation, vedligeholdelse m.v.	1.971.966	3.100	2.536
5 Forbrugsafgifter	2.676.054	2.800	2.440
6 Administration m.v.	1.373.197	1.720	1.285
7 Forsikringer	346.099	390	380
9 Afskrivninger garager og kældre	<u>63.822</u>	<u>0</u>	<u>14</u>
<b>Udgifter i alt</b>	<b>9.494.006</b>	<b>11.096</b>	<b>9.637</b>
8 <b>Indtægter</b>	<u>-481.138</u>	<u>-415</u>	<u>-345</u>
<b>Fællesomkostninger i alt</b>	<b>9.012.868</b>	<b>10.681</b>	<b>-9.292</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, overskud</b>	<u><b>1.817.132</b></u>	<u><b>149</b></u>	<u><b>1.538</b></u>
Årets overskud	1.817.132		
Overført overskud fra 2015	<u>8.897.561</u>		
Overskudssaldo	<u>10.714.693</u>		
der overføres til næste år.			
(Nuværende a conto bidrag udgør kr. 300,00 pr. fordelingstal pr. år)			



## BALANCE 31. DECEMBER

Note	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
9 Garager og kældre bogført værdi (Ejendomsvurdering 01.10.2016 1.790.000 kr.)	1.694.908	1.758,7
Bankindestående	8.114.526	7.881,4
10 Til gode hos medlemmer vedrørende renovering	20.554.081	39.317,7
Tilgodehavende bidrag m.v. 2016	95.980	46,4
Personalelån	0	4,5
Tilgodehavende forsikringserstatning m.v.	0	1,7
Mellemregning med hovedejendom	72.200	0,0
Deposita garagelejemål	0	9,5
Rådighedsbeløb varmemester	4.000	2,5
Forudbetalte omkostninger	229.525	21,7
Varmeregnskab 2016:		
Afholdte udgifter	2.639.780	
Indbetalt a conto	<u>2.581.490</u>	<u>54,0</u>
	<u>30.823.510</u>	<u>49.098,1</u>

## BALANCE 31. DECEMBER

Note	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
Danske Bank, renoveringslån	19.534.176	38.456,9
Forudbetalte bidrag	93.319	18,1
Forudbetalt antenneleje	8.861	8,8
Deposita fra kælderlejemål	36.368	11,9
Skyldige omkostninger:		
Gas	10.976	
Tilstandsrapport altaner	50.625	
Pension	20.141	
Håndværkere	52.273	
Lønsumsafgift	25.668	
Beregnete skyldige feriepenge	144.389	
Kildeskat	34.856	
Revision	63.125	
Øvrige skyldige poster	34.040	
	<u>436.093</u>	<u>1.704,9</u>
<b>Gæld i alt</b>	<b>20.108.817</b>	<b>40.200,6</b>
<b>Egenkapital</b>		
Overskudssaldo overført til næste år	<u>10.714.693</u>	<u>8.897,5</u>
	<u><b>30.823.510</b></u>	<u><b>49.098,1</b></u>

## NOTER

	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 t.kr.
<b>1. Varmemester og gårdmænd</b>		
Løn til varmemester, gårdmænd m.v.	1.579.482	1.765
Ændring i beregnede skyldige feriepenge	19.301	-32
Arbejdstøj	26.962	12
Andre personaleomkostninger	5.725	4
Lønsumsafgift	100.472	112
ATP, m.v.	23.238	27
Telefon	18.175	19
	<u>1.773.355</u>	<u>1.907</u>
-Refusion af sygedagpenge m.v.	-16.383	-133
	<u><b>1.756.972</b></u>	<u><b>1.774</b></u>
<b>2. Renholdelse</b>		
Trappevask	282.260	276
Vinduespolering	48.301	47
Personalerum	28.730	28
Vaskeri	6.055	6
Renovation	760.725	763
Garageleje til 31/7 2015	0	32
Fællesudgifter garager	15.000	6
Ejendomsskat garager	2.535	1
Snesalt og grus	9.281	7
Sække til UG-stationer	0	6
Bekæmpelse skadedyr	1.619	2
Øvrig renholdelse	36.277	17
	<u><b>1.190.783</b></u>	<u><b>1.191</b></u>
<b>3. Omkostninger, kældre</b>		
Fællesudgifter	86.400	15
Ejendomsskat	13.795	2
Øvrige omkostninger	14.918	0
	<u><b>115.113</b></u>	<u><b>17</b></u>

## NOTER

	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 t.kr.
<b>4. Reparation, vedligeholdelse m.v.</b>		
Klimasikring og LAR	387.443	
Arkitekt og ingeniør	63.219	
Tilstandsrapport altaner	50.625	
Belysning, postkasser	139.500	
Nedgravning af kabel	18.250	
Varmefordelingsmålere	13.972	
Udskiftet radiatorer	54.851	
Udskiftet ventiler	15.154	
Rensning af varmtvandsbeholder	52.587	
Udskiftet pumpe	11.044	
Kontrolmanual varmemålere	10.051	
Øvrig vedligeholdelse varmeanlæg	26.184	
Blikkenslager	46.991	
Reparation og rensning af faldrør og kloak	89.591	
Tagarbejde	8.379	
Låsesmed og nøgler	9.062	
Mur- og betonarbejde	95.505	
Maler	86.543	
Elektriker	80.973	
Tømrer og snedker	39.654	
Haveanlæg, træfældning	89.522	
Elevatortilsyn	35.416	
Reparation elevatorer	26.936	
Legepladser	355.365	
Maskinpark, reparation incl. småanskaffelser	79.048	
Isenkram og værktøj m.v.	7.716	
Sneplov	40.725	
Vaskeri incl. telefonforbindelse	8.535	
Skimmelsvamp	29.125	
	<u>1.971.966</u>	<u>2.536</u>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>		
Vand- og vandafledningsafgift note 11	1.649.638	1.391
Elafgift	268.147	336
Gasafgift	53.073	59
Hybridnetsafgift You See	702.344	654
Modregnet bidrag	2.852	0
	<u>2.676.054</u>	<u>2.440</u>

## NOTER

	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 t.kr.
<b>6. Administration m.v.</b>		
Administrationshonorar	780.000	810
Revision	63.125	63
Advokat, generalforsamlinger	31.250	6
Omkostninger, voldgiftssag døre	98.000	0
Honorar, formand	100.000	100
Telefongodtgørelse, bestyrelse	20.150	22
Kontorartikler, tryksager og porto	41.896	62
Udfærdigelse af varmeregnskab	214.899	208
Hundetegn	2.700	3
Mødeudgifter m.v.	21.177	11
	<u>1.373.197</u>	<u>1.285</u>
<b>7. Forsikringer</b>		
Ejendomsforsikring	290.695	284
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	12.255	12
Glasselvforsikring, glarmester	9.910	51
Dagpengeordning	11.005	12
Arbejdsredskaber	22.234	21
	<u>346.099</u>	<u>380</u>
<b>8. Indtægter</b>		
Lejeindtægt, antenneplads	106.273	106
El-indtægt antenne	40.559	42
Lejeindtægt, kældre	277.475	129
Indtægt, vaskeri	9.386	10
Hundeafgift	9.100	9
Indbetalt for el- og vandforbrug	1.994	6
Renteindtægter, bank	0	5
Indtægt, viceværtsservice	36.351	38
	<u>481.138</u>	<u>345</u>

## NOTER

## 9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Garager</u>	<u>Kældre</u>	<u>I alt</u>
Kostpris:			
Saldo 01.01.2016	461.864	1.310.960	1.772.824
Tilgang	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kostpris 31.12.2016	<u>461.864</u>	<u>1.310.960</u>	<u>1.772.824</u>
Afskrivninger:			
Afskrivninger primo	6.228	7.866	14.094
Årets afskrivninger	<u>16.627</u>	<u>47.195</u>	<u>63.822</u>
Afskrivninger i alt	<u>22.855</u>	<u>55.061</u>	<u>77.916</u>
Bogført værdi 31.12.2016	<u>439.009</u>	<u>1.255.899</u>	<u>1.694.908</u>

	<u>Regnskab 2016 kr.</u>	<u>Regnskab 2015 t.kr.</u>
10. Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende renovering		
Til gode hos medlemmer fordelingstal 10.644	20.278.089	38.965,8
Til gode hos 4 medlemmer der har del indfriet	<u>275.992</u>	<u>351,9</u>
	<u>20.554.081</u>	<u>39.317,7</u>

## 11. 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>