



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2019

---

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**

Kenneth Sejr Andersen, formand  
Jørgen Hartmann  
Martin Sørensen  
Aleksandar Carlson  
Edgar Vøgg

**Administrator**

Advokat Karsten Hagel  
Onsgård Tværvej 6, kl.  
2900 Hellerup

**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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 9. maj 2019

### Administrator

---

Advokat Karsten Hagel

### Bestyrelse

---

Kenneth Sejr Andersen  
Formand

---

Jørgen Hartmann

---

Martin Sørensen

---

Aleksandar Carlson

---

Edgar Vøgg

## 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 9. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerforeningen Nordre Munkegård for 2018 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	2018 kr.	Budget 2018 t.kr. (ej revideret)	Regnskab 2017 t.kr.	
<b>Udgifter</b>				
1	Varmemester og gårdmænd	1.957.167	1.750	1.859
2	Renholdelse	1.132.521	1.500	1.171
3	Omkostninger, kældre	100.215	0	100
4	Reparation, vedligeholdelse m.v.	794.975	1.500	675
5	Anlæg og planlagt vedligeholdelse	282.979	360	896
	Klimasikring og LAR	7.682.683	6.586	13.281
6	Forbrugsafgifter	2.660.722	3.040	3.119
7	Administration m.v.	1.420.991	1.870	1.651
8	Forsikringer	415.648	400	405
10	Afskrivninger garager og kældre	<u>63.822</u>	<u>0</u>	<u>64</u>
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>16.511.723</b>	<b>17.006</b>	<b>23.221</b>
<b>Indtægter</b>				
	Tilbagebetaling fra Novafos	-5.769.355	-5.680	-5.356
9	Øvrige indtægter	<u>-461.387</u>	<u>-414</u>	<u>-503</u>
	<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>-6.230.742</u></b>	<b><u>-6.094</u></b>	<b><u>-5.859</u></b>
	<b>Fællesomkostninger i alt</b>	<b>10.280.981</b>	<b>10.912</b>	<b>17.362</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>	<b><u>549.019</u></b>	<b><u>-82</u></b>	<b><u>-6.532</u></b>
	Årets overskud	549.019		
	Overført overskud fra 2016	<u>4.182.205</u>		
	<b>Overskudssaldo</b>	<b><u>4.731.224</u></b>		

der overføres til næste år.

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



## BALANCE 31. DECEMBER

Note	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
10 Garager og kældre bogført værdi (Ejendomsvurdering 01.10.2018 1.790.000 kr.)	1.567.264	1.631,1
Bankindestående	2.497.235	4.636,2
11 Til gode hos medlemmer vedrørende renovering	17.195.142	18.570,1
Tilgodehavende bidrag m.v.	92.388	252,1
Tilgodehavende el- og vandafregning m.v.	139.130	47,4
Mellemregning med tidligere hovedejendom	0	72,2
Deposita garagelejemål	5.370	5,4
Rådighedsbeløb varmemester	4.600	3,2
Forudbetalte omkostninger	240.526	13,5
Varmeregnskab 2018:		
Afholdte udgifter	2.652.433	
Indbetalt a conto	<u>2.587.990</u>	<u>66,0</u>
	<u>21.806.098</u>	<u>25.297,2</u>

## BALANCE 31. DECEMBER

Note	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
Danske Bank, reoveringslån	16.161.722	17.584,0
Forudbetalte bidrag	62.092	73,7
Forudbetalt antenneleje	9.047	8,9
Deposita fra kælderlejemål	40.838	37,7
Skyldige omkostninger:		
Fjernvarme	6.253	
Elregning	52.403	
Gas	11.569	
Pension	19.310	
Håndværkere m.v.	378.194	
Lønsumsafgift	28.481	
Beregnete skyldige feriepenge	165.036	
Kildeskat	45.316	
Revision	65.000	
Øvrige skyldige poster	29.613	
	<u>801.175</u>	<u>3.410,7</u>
<b>Gæld i alt</b>	17.074.874	21.115,0
<b>Egenkapital</b>		
Overskudssaldo overført til næste år	<u>4.731.224</u>	<u>4.182,2</u>
	<u><b>21.806.098</b></u>	<u><b>25.297,2</b></u>

## NOTER

	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
<b>1. Varmemester og gårdmænd</b>		
Løn til varmemester, gårdmænd m.v.	1.764.924	1.624
Ændring i beregnede skyldige feriepenge	-29.848	50
Vikarhjælp	42.098	13
Arbejdstøj	15.221	33
Andre personaleomkostninger	6.661	8
Lønsumsafgift	112.425	104
ATP, m.v.	25.662	21
Telefon	<u>27.114</u>	<u>21</u>
	1.964.257	1.874
-Refusion af sygedagpenge m.v.	<u>-7.090</u>	<u>-15</u>
	<u><b>1.957.167</b></u>	<u><b>1.859</b></u>
<b>2. Renholdelse</b>		
Trappevask	290.595	289
Vinduespolering	49.775	49
Personalerum	29.580	29
Vaskeri	6.240	6
Renovation	670.302	704
Garageleje	21.480	11
Fællesudgifter garager	15.000	15
Ejendomsskat garager	2.538	3
Tømidler og grus	10.309	45
Bekæmpelse skadedyr	5.069	8
Øvrig renholdelse	<u>31.633</u>	<u>12</u>
	<u><b>1.132.521</b></u>	<u><b>1.171</b></u>
<b>3. Omkostninger, kældre</b>		
Fællesudgifter	86.400	86
Ejendomsskat	<u>13.815</u>	<u>14</u>
	<u><b>100.215</b></u>	<u><b>100</b></u>

## NOTER

	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
<b>4. Reparation, vedligeholdelse m.v.</b>		
Varmefordelingsmålere	2.437	
Udskiftet radiatorer	4.542	
Udskiftet ventiler	60.661	
Rensning af varmtvandsbeholder	60.446	
Øvrig vedligeholdelse varme anlæg	34.250	
Tagarbejde garager	14.106	
Blikkenslager og smed	61.404	
Reparation og rensning af faldør og kloak	98.056	
Låsesmed, nøgler og dørlukkere	13.935	
Mur- og betonarbejde	66.019	
Maler	19.458	
Elektriker	50.328	
Tømrer og snedker	65.099	
Elevatortilsyn	37.074	
Reparation elevatorer	17.854	
Maskinpark, reparation incl. småanskaffelser	93.605	
Isenkram og værktøj m.v.	10.823	
Vaskeri incl. telefonforbindelse	3.157	
Fugtundersøgelse m.v.	11.842	
Glarimester	69.879	
	<u>794.975</u>	<u>675</u>
<b>5. Anlæg og planlagt vedligeholdelse</b>		
Grønne områder	212.479	
Veje og arealer	70.500	
	<u>282.979</u>	<u>896</u>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>		
Vand- og vandafledningsafgift note 11	1.473.566	1.984
Elafgift	312.005	317
Gasafgift	64.537	55
Hybridnetsafgift You See	772.892	742
Modregnet bidrag	37.722	21
	<u>2.660.722</u>	<u>3.119</u>

## NOTER

	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
<b>7. Administration m.v.</b>		
Administrationshonorar	750.000	750
Revision	65.000	64
Omkostninger, voldgiftssag døre	92.520	129
Tinglysning og vedtægter	0	2
Advokat, vedtægter	0	62
Arkitekt og ingeniør	326.371	330
Tab på tilgodehavender	25.830	20
Honorar, formand	0	100
Telefongodtgørelse, bestyrelse	22.500	20
Kontorartikler, tryksager og porto	31.332	39
Udfærdigelse af varmeregnskab	97.720	127
Hundetegn	2.700	3
Mødeudgifter m.v.	7.018	5
	<u>1.420.991</u>	<u>1.651</u>
<b>8. Forsikringer</b>		
Ejendomsforsikring	369.804	347
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	14.185	14
Glasselvforsikring, glarmester	0	13
Dagpengeordning	10.889	9
Arbejdsredskaber	20.770	22
	<u>415.648</u>	<u>405</u>
<b>9. Indtægter</b>		
Lejeindtægt, antenneplads	108.425	107
El-indtægt antenne	0	40
Lejeindtægt, kældre	292.675	295
Indtægt, vaskeri	10.113	10
Hundeafgift	7.000	8
Indbetalt for el- og vandforbrug	0	2
Indtægt, viceværtsservice	43.174	41
	<u>461.387</u>	<u>503</u>

## NOTER

## 10. Materielle anlægsaktiver

	<u>Garager</u>	<u>Kældre</u>	<u>I alt</u>
Kostpris:			
Saldo 01.01.2018	461.864	1.310.960	1.772.824
Tilgang	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kostpris 31.12.2018	<u>461.864</u>	<u>1.310.960</u>	<u>1.772.824</u>
Afskrivninger:			
Afskrivninger primo	39.482	102.256	141.738
Årets afskrivninger	<u>16.627</u>	<u>47.195</u>	<u>63.822</u>
Afskrivninger i alt	<u>56.109</u>	<u>149.451</u>	<u>205.560</u>
Bogført værdi 31.12.2018	<u>405.755</u>	<u>1.161.509</u>	<u>1.567.264</u>

	<u>Regnskab 2018 kr.</u>	<u>Regnskab 2017 t.kr.</u>
11. Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende renovering		
Til gode hos medlemmer fordelingstal 9.683	16.940.469	18.304,5
Til gode hos 4 medlemmer der har del indfriet	<u>254.673</u>	<u>265,6</u>
	<u>17.195.142</u>	<u>18.570,6</u>

## 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>
2018	29.560 m <sup>3</sup>