

Ejerforeningen Nordre Munkegård

Regnskab for perioden
1. januar - 31. december 2020

Administrator

Advokatfirmaet Poul Turley

Admiralgade 15, 2.tv

1066 København K.

Indhold

Side

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10-11
Noter	12-16

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskab for Ejerforeningen Nordre Munkegård.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 / 2021

Administrator

Advokatfirmaet Poul Turley

Dyssegård, den / 2021

Bestyrelsen

Kenneth Sejr Andersen
formand

Jørgen Hartmann

Martin Sørensen

Aleksandar Carlsson

Edgar Vøgg (for ejerne af
restlejlighederne)
Nina Properties K/S

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling
den / 2021

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordre Munkegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2020. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 den øverste ledelse 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.

Hellerup, den / 2021
Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78 68 24 18 MNE-nr. 7404

Arne Bang
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Nordre Munkegård

Hjemsted: Dyssegård

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Kenneth Sejr Andersen, formand

Jørgen Hartmann

Martin Sørensen

Aleksandar Carlsson

Edgar Vøgg (for ejerne af restlejlighederne) Nina Properties

Administrator

Advokatfirmaet Poul Turley

Admiralgade 15, 2.tv

1066 København K.

Revision

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Strandvejen 183, 1. th.

2900 Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Nordre Munkegård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Medlemsbidrag

Medlemsbidragene og eventuelle andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ejerlejlighedsejerne har forpligtet sig til betaling af medlemsbidraget.

Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger, ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Afskrivninger

Foreningens garager og kældre afskrives over 25 år, med en scrapværdi på 10%.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Garager og kældres værdi måles til kostpris med tillæg af købs- og finansieringsomkostninger, med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er købspris med tillæg af købs- og finansieringsomkostninger.

Garager og kældre afskrives over 25 år, med en scrapværdi på 10%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter modtagne indtægter og afholdte udgifter der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

Gæld

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>2020</u>	Ej godkendt budget * 2020 (ej revideret)	<u>2019</u>
Indtægter			
Medlemsbidrag	10.357.368	10.355.000	10.767.000
Lejeindtægt, antenneplads	110.180	110.000	118.000
Lejeindtægt kældre	361.495	320.000	293.625
Indtægt, vaskeri	17.403	12.000	11.836
Hundeafgift	9.275	9.000	8.312
Forlig (dørsag blok 9-10-11)	0		437.500
Diverse indtægter	5.700		23.824
Indtægter i alt	10.861.421	10.806.000	11.660.097
1 Ejendomsudgifter	5.566.322	5.965.000	6.302.697
2 Reparation og vedligeholdelse	2.185.779	2.860.000	1.701.133
3 Administrationsomkostninger	844.817	1.189.000	1.317.541
Afskrivning garager og kældre	63.822		63.822
Driftsresultat	2.200.681	792.000	2.274.904
Finansielle indtægter	0		0
Finansielle udgifter	23.391		228
Årets resultat, der foreslås overført	<u>2.177.290</u>	<u>792.000</u>	<u>2.274.676</u>

* Budget fremsendt, men ej godkendt, pga. Corona

Balance pr. 31. december 2020

		Aktiver	

<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Anlægsaktiver		
4	Garager og kældre (Ejendomsvurdering 1/10 2018 1.790.000)	1.439.620	1.503.442
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.439.620</u>	<u>1.503.442</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos medlemmer vedrørende renovering	13.507.561	15.095.331
	Tilgodehavender bidrag mv.	18.869	26.242
	Deposita garagelejemål	5.370	5.370
	Rådighedsbeløb varmemester	4.781	4.781
	Mellemregning med administrator	0	33.003
	Forudbetalte omkostninger	209.813	190.977
	Varmeregnskab 2019, netto	0	376.452
	Tilgodehavender i alt	<u>13.746.394</u>	<u>15.732.156</u>
	Likvide beholdninger		
	Danske Bank	<u>7.145.494</u>	<u>4.649.437</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>7.145.494</u>	<u>4.649.437</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.891.888</u>	<u>20.381.593</u>
	Aktiver i alt	<u><u>22.331.508</u></u>	<u><u>21.885.035</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

		Passiver	

<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
5	Mellemregning med ejere	<u>9.183.190</u>	<u>7.005.900</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Danske Bank, renoveringslån	<u>12.480.790</u>	<u>14.240.915</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalte bidrag	22.567	32.587
	Deposita fra kælderlejemål	58.817	43.898
	Varmeregnskab 2020, netto	88.347	0
7	Anden gæld	<u>497.797</u>	<u>561.735</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>667.528</u>	<u>638.220</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.148.318</u>	<u>14.879.135</u>
	Passiver i alt	<u>22.331.508</u>	<u>21.885.035</u>

Noter

<u>Note</u>	Ej godkendt budget *		
	2020	2020 (ej revideret)	2019
1 Ejendomsudgifter			
Renovation	623.334		646.000
Ejendomsskatter, (rottebekæmpelse)	16.390		16.357
Vand- og vandafledningsafgift	1.501.728	1.600.000	1.644.893
Elafgift	211.195	300.000	130.552
Gasafgift	28.119	40.000	38.372
Hybridnetsafgift You See	893.235	475.000	958.255
Betaling antennebidrag	-408.015		
Klimasikring og LAR	0		44.234
	<u>2.865.986</u>	<u>2.415.000</u>	<u>3.478.663</u>
Ejendomsforsikring	356.081	400.000	344.232
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	16.239		15.592
Dagpengeordning	11.920		11.582
Forsikring arbejdsredskaber	2.142		2.103
	<u>386.382</u>	<u>400.000</u>	<u>373.509</u>
Løn til varmemester, gårdmænd mv.	1.745.284	1.950.000	1.757.700
Ændring i beregnede skyldige feriepenge	12.951		26.373
Arbejdstøj	9.522		14.605
Andre personaleomkostninger	1.249		647
Lønsumsafgift	111.174		113.021
ATP mv.	26.184		26.842
Telefon, internet og fastnetlinjer	19.058		27.629
	<u>1.925.422</u>	<u>1.950.000</u>	<u>1.966.817</u>
Refusion af sygedagpenge mv.	-20.069		-26.307
	<u>1.905.353</u>	<u>1.950.000</u>	<u>1.940.510</u>
Renholdelse mv.:			
Trappevask og vinduespolering	370.232		391.590
Personalerum	0		24.252
Vaskeri	2.443		5.112
Garageleje	21.480		21.480
Fællesudgifter, garager	0		15.000
Husleje, lejede lokaler	14.446		0
Tømidler og grus	0		25.591
Bekæmpelse skadedyr	0		13.741
Øvrig renholdelse	0		13.249
Renholdelse budget	0	1.200.000	0
	<u>408.601</u>	<u>1.200.000</u>	<u>510.015</u>
Ejendomsudgifter i alt	<u>5.566.322</u>	<u>5.965.000</u>	<u>6.302.697</u>

<u>Note</u>	Noter		
	2020	Ej godkendt budget * 2020 (ej revideret)	2019
2 Planlagt vedligeholdelse			
Grønne områder	166.716		174.085
Veje og arealer	0	150.000	19.750
Smøring og justering, Velfac	0		276.343
Fliser og affaldsøer	222.700		0
Elevator renovering	217.458		0
Voldgiftssag mod AK	143.375		0
Asfalt	0	800.000	0
Legepladser	0	10.000	0
Belysning	0	250.000	0
Nyanskaffelser	0	100.000	17.407
Reparation og vedligeholdelse I i alt	750.249	1.310.000	487.585
Reparation og vedligeholdelse			
Vedligeholdelse varmeanlæg	164.072		221.902
Tagarbejde garager	6.514		0
Bortkørsel af affald	1.306		15.907
Blikkenslager og smed	156.815		278.953
Låsesmed, nøgler og dørlukkere	12.699		15.220
Mur- og betonarbejde	220.004		144.878
Maler	13.569		3.544
Elektriker	170.792		187.865
Tømrer og snedker	343.184		106.354
Elevatortilsyn mv.	30.083	50.000	35.868
Reparation elevatorer	69.642		47.273
Maskinpark, reparation incl. småanskaffelser	126.440		126.068
Isenkram og værktøj mv.	0		6.317
Skimmelsanering	93.091		0
Glarmester	13.987		23.399
Diverse vedligeholdelse	13.332		0
Reparation og vedligeholdelse budget	0	1.500.000	0
Reparation og vedligeholdelse II i alt	1.435.530	1.550.000	1.213.548
Reparation og vedligeholdelse i alt	2.185.779	2.860.000	1.701.133

Noter

<u>Note</u>	2020	Ej godkendt budget * 2020 (ej revideret)	2019
3 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	562.500	562.000	787.939
Revision	43.750		43.750
Revision tidligere revisor	6.250		0
Omkostninger, voldgiftssag døre	0		49.375
Advokat	0	100.000	0
Arkitekt og ingeniør	64.063	200.000	208.124
Tab på tilgodehavender	264		34.490
Vederlag bestyrelse	0	100.000	0
Godtgørelse administrative omkostninger og telefonsamtaler, bestyrelsen	19.250	27.000	26.950
Kontorartikler, porto og gebyrer	62.042	100.000	36.451
Varmeregnskabs honorar	70.727	80.000	100.665
Leje, tomgang	6.939		
Hundetegn	3.864		3.438
Generalforsamling og mødeudgifter mv.	5.168	20.000	26.359
Administrationsomkostninger i alt	844.817	1.189.000	1.317.541

Noter

<u>Note</u>			2020
	<u>Garager</u>	<u>Kældre</u>	<u>I alt</u>
4 Garager og kældre			
Kostpris 31. december 2020	461.864	1.310.960	1.772.824
Afskrivninger 1. januar 2020	72.736	196.646	269.382
Årets afskrivninger	16.627	47.195	63.822
Afskrivninger i alt	89.363	243.841	333.204
Bogført værdi 31. december 2020	372.501	1.067.119	1.439.620
5 Mellemlægning med ejere			
Saldo pr. 1. januar 2020		7.005.900	4.731.224
Årets resultat		2.177.290	2.274.676
Overført resultat		9.183.190	7.005.900

6 Danske Bank, reoveringslån

Af gældsbeværets særlige bestemmelser fremgår:

" Ejerforeningens medlemmer hæfter personligt og pro rata.

Foreningen hæfter med sin formue som debitor på fælleslånet.

De medlemmer, som ikke deltager eller efterfølgende har indfriet deres andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.

Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle foreningens medlemmer hæfte herfor som medlemmer af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet.

Ejerforeningen er debitor på lånet i hele løbetiden og hæfter for betaling af ydelsen.

Vi gør opmærksom på, at hæftelsen er personlig. Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen.

Vi vil foreslå, at restgælden og hæftelsen noteres i foreningens regnskab, således at eventuelle nye ejere orienteres om de fælles kreditfaciliteter og hæftelsen herfor."

Noter

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
7 Anden gæld		
Fjernvarme	0	100.610
Vand	0	48.653
Pension	19.344	21.459
Håndværkere mv.	21.666	27.960
Lønsumsafgift mv.	38.009	37.817
Beregnete skyldige feriepenge	204.360	191.409
A Skyldig A-skat og AM-bidrag	168.799	56.876
Revision	43.750	43.750
Øvrige skyldige omkostninger	1.869	33.201
Anden gæld i alt	<u>497.797</u>	<u>561.735</u>