

Ejerforeningen Nordre Munkegård

**Regnskab for perioden
1. januar - 31. december 2021**

Administrator

Advokatfirmaet Poul Turley

Admiralgade 15, 2.tv

1066 København K.

Indhold

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	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 givet et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 / 2022

Administrator

Advokatfirmaet Poul Turley

Dyssegård, den / 2022

Bestyrelsen

Aleksander Hamdan
formand

Jeppe B. Agerbo

Hans Schlüter

Anne Thomsen

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

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling
den / 2022

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordre Munkegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021. 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 / 2022

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

Aleksander Hamdan, formand

Jeppe B. Agerbo

Hans Schlüter

Anne Thomsen

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 2021

<u>Note</u>	Budget		
	2021	2021 (ej revideret)	2020
Indtægter			
Medlemsbidrag	9.726.085	9.879.848	10.357.368
Lejeindtægt, antenneplads	110.389	110.000	110.180
Lejeindtægt kældre	393.853	350.000	361.495
Lejeindtægt haver	5.250		0
Indtægt, vaskeri	19.048	17.000	17.403
Hundeafgift	10.325	9.000	9.275
Diverse indtægter	22.255	5.000	5.700
Indtægter i alt	10.287.205	10.370.848	10.861.421
1 Ejendomsudgifter	5.356.993	4.714.000	5.567.628
2 Reparation og vedligeholdelse	3.132.517	5.272.300	2.184.473
3 Administrationsomkostninger	1.074.745	1.640.700	844.817
Afskrivning garager og kældre	63.822		63.822
Driftsresultat	659.128	-1.256.152	2.200.681
Finansielle indtægter	390.399		0
Finansielle udgifter	390.926		23.391
Årets resultat, der foreslås overført	658.601	-1.256.152	2.177.290

Balance pr. 31. december 2021

		Aktiver	

<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
4	Garager og kældre (Ejendomsvurdering 1/10 2018 1.790.000)	1.375.798	1.439.620
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.375.798</u>	<u>1.439.620</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos ejere vedrørende renovering	12.565.921	13.507.561
	Tilgodehavender bidrag mv.	9.695	18.869
	Deposita garagelejemål	5.370	5.370
	Rådighedsbeløb varmemester	4.781	4.781
	Forudbetalte omkostninger	<u>245.224</u>	<u>209.813</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.830.991</u>	<u>13.746.394</u>
	Likvide beholdninger		
	Danske Bank	<u>8.191.962</u>	<u>7.145.494</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>8.191.962</u>	<u>7.145.494</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.022.953</u>	<u>20.891.888</u>
	Aktiver i alt	<u><u>22.398.751</u></u>	<u><u>22.331.508</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5 Mellemregning med ejere	11.186.484	9.183.190
Langfristede gældsforpligtelser		
6 Danske Bank, renoveringslån	10.036.620	12.480.790
Kortfristede gældsforpligtelser		
Forudbetalte bidrag	121.479	22.567
Deposita fra kælderlejemål	92.785	58.817
Varmeregnskab 2021, netto	375.343	88.347
7 Anden gæld	586.040	497.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.175.647	667.528
Gældsforpligtelser i alt	11.212.267	13.148.318
Passiver i alt	22.398.751	22.331.508
	0	0

Noter

<u>Note</u>	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Ejendomsudgifter			
Renovation	646.000	650.000	623.334
Ejendomsskatter, (rottebekæmpelse)	18.981	16.000	16.390
Vand- og vandafledningsafgift	1.854.730	1.500.000	1.501.728
Elafgift	271.651	210.000	211.195
Gasafgift	105.627	30.000	28.119
Hybridnetsafgift You See	842.233		893.235
Betaling antennebidrag	-846.807		-408.015
	<u>2.892.415</u>	<u>2.406.000</u>	<u>2.865.986</u>
Ejendomsforsikring	409.917	369.000	356.081
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	18.653	16.500	16.239
Dagpengeordning	21.993	12.000	11.920
Forsikring arbejdsredskaber	12.533	2.500	2.142
	<u>463.096</u>	<u>400.000</u>	<u>386.382</u>
Løn til varmemester, gårdmænd mv.	1.422.481	1.500.000	1.745.284
Ændring i beregnede skyldige feriepenge	8.459		12.951
Arbejdstøj	9.392		9.522
Andre personaleomkostninger	0		1.249
Lønsumsafgift	90.750		111.174
ATP mv.	16.299		26.184
Telefon, internet og fastnetlinjer	20.950	16.000	19.058
	<u>1.568.331</u>	<u>1.516.000</u>	<u>1.925.422</u>
Refusion af sygedagpenge mv.	-8.225		-20.069
	<u>1.560.106</u>	<u>1.516.000</u>	<u>1.905.353</u>
Renholdelse mv.:			
Trappevask og vinduespolering	310.954	358.000	370.232
Personalerum	0	17.000	0
Vaskeri	0		2.443
Garageleje	0		21.480
Fællesudgifter, garager	24.210		0
Husleje, lejede lokaler	16.977		14.446
Tømidler og grus	79.771		0
Rengøringsartikler	7.829	15.000	0
Bortkørsel af affald	1.635	2.000	1.306
	<u>441.376</u>	<u>392.000</u>	<u>409.907</u>
Ejendomsudgifter i alt	<u>5.356.993</u>	<u>4.714.000</u>	<u>5.567.628</u>

Noter

<u>Note</u>	Budget		
	2021	2021 (ej revideret)	2020
2 Planlagt vedligeholdelse			
Grønne områder	248.659	150.000	166.716
Turnusvedligehold af opgange	0	250.000	0
Garagevedligeholdelse (Bolk 5)	0	50.000	0
Fliser og affaldsør	0		222.700
Elevator renovering	507.973	532.300	217.458
Voldgiftssag mod AK	0		143.375
Reparation af svalegange (B2-B4)	292.064	850.000	0
Asfalt	537.459	800.000	0
Legeplads	5.625	10.000	0
Belysning	92.450	250.000	0
Grillplads	0	50.000	0
Cykelstativer	0	300.000	0
Opgradering af affaldshåndtering	0	300.000	0
Reparation og vedligeholdelse I i alt	1.684.230	3.542.300	750.249
Reparation og vedligeholdelse			
Vedligeholdelse varmeanlæg	377.320		164.072
Tagarbejde garager	62.500		6.514
VVS	381.944		156.815
Låsesmed, nøgler og dørlukkere	19.837		12.699
Mur- og betonarbejde	96.231		220.004
Maler	17.564		13.569
Elektriker	165.708		170.792
Tømrer og snedker	177.613		343.184
Elevatortilsyn mv.	15.796	30.000	30.083
Reparation elevatorer	51.049		69.642
Maskinpark, reparation incl. småanskaffelser	55.405		126.440
Skimmelsanering	13.272		93.091
Glarmester	6.423		13.987
Diverse vedligeholdelse	7.625		13.332
Reparation og vedligeholdelse budget	0	1.700.000	0
Reparation og vedligeholdelse II i alt	1.448.287	1.730.000	1.434.224
Reparation og vedligeholdelse i alt	3.132.517	5.272.300	2.184.473

Noter

<u>Note</u>	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
3 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	562.500	562.500	562.500
Revision	43.750		43.750
Revision tidligere revisor	0		6.250
Advokat	206.238	250.000	0
Arkitekt og ingeniør	91.675	500.000	64.063
Tab på tilgodehavender	0		264
Godtgørelse administrative omkostninger og telefonsamtaler, bestyrelsen	19.250	23.100	19.250
Kontorartikler, porto og gebyrer	64.914	203.100	62.042
Varmeregnskabs honorar	72.600	75.000	70.727
Leje, tomgang	3.027	7.000	6.939
Hundetegn	0		3.864
Generalforsamling og mødeudgifter mv.	10.791	20.000	5.168
Administrationsomkostninger i alt	1.074.745	1.640.700	844.817

Noter

<u>Note</u>	Garager	Kældre	2021 I alt
4 Garager og kældre			
Kostpris 31. december 2021	461.864	1.310.960	1.772.824
Afskrivninger 1. januar 2021	89.363	243.841	333.204
Årets afskrivninger	16.627	47.195	63.822
Afskrivninger i alt	<u>105.990</u>	<u>291.036</u>	<u>397.026</u>
Bogført værdi 31. december 2021	<u>355.874</u>	<u>1.019.924</u>	<u>1.375.798</u>
5 Mellemregning med ejere			
Saldo pr. 1. januar 2021		9.183.190	7.005.900
Regulering tilgodehavender hos ejere, vedrørende renovering		1.344.693	0
Årets resultat		658.601	2.177.290
Overført resultat		<u>11.186.484</u>	<u>9.183.190</u>
6 Danske Bank, renoveringslån			
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."			
Beboernes lån vil være fuldt indbetalt den 1. april 2032.			

Noter

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
7 Anden gæld		
Pension	19.151	19.344
Lønsumsafgift mv.	26.244	38.009
Beregnede skyldige feriepenge	212.819	204.360
Skyldig A-skat og AM-bidrag	66.828	168.799
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.250
Håndværkere mv.	87.662	2.416
Revision	43.750	43.750
Øvrige skyldige omkostninger	110.336	1.869
Anden gæld i alt	<u>586.040</u>	<u>497.797</u>