

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ejerforeningen Nordre Munkegård

Regnskab for perioden
1. januar - 31. december 2023

Administrator

Advokatfirmaet Poul Turley

Admiralgade 15, 2.tv

1066 København K.

Strandvejen 183, 1. th • 2900 Hellerup • Telefon 33 32 93 93

E-mail: revisor@arnebang.dk • Bank 5476 2022489 • CVR-nr. 78 68 24 18 • MNE-nr. 7404

Medlem af Kreston Danmark og Kreston International • samarbejde mellem uafhængige statsautoriserede revisorer

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 2023 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2023 | 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Administrator

Advokatfirmaet Poul Turley

Dyssegård, den

Bestyrelsen

Hans Schlütter
formand

Susanne Wedell
næstformand

Vibeke Nørholm

Anne Thomsen

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

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling
den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordre Munkegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023. 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
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

Hans Schlütter formand

Susanne Wedell

Vibeke Nørholm

Anne Thomsen

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

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 2023

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | Budget 2023 (ej revideret) | <u>2022</u> |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Indtægter | | | |
| Medlemsbidrag | 10.267.337 | 10.317.300 | 9.824.041 |
| Lejeindtægt, antenneplads | 124.913 | 125.000 | 113.248 |
| Lejeindtægt kældre | 413.550 | 396.000 | 396.600 |
| Lejeindtægt haver | 2.354 | | 0 |
| Indtægt, vaskeri | 31.148 | 22.000 | 22.707 |
| Hundeafgift | 9.975 | 10.000 | 10.325 |
| Tilskud ladestandere | 129.811 | | 0 |
| Diverse indtægter | 11.509 | 20.000 | 30.100 |
| Indtægter i alt | 10.990.597 | 10.890.300 | 10.397.021 |
| 1 Ejendomsudgifter | 5.339.495 | 5.913.000 | 5.881.580 |
| 2 Reparation og vedligeholdelse | 10.287.982 | 9.350.000 | 4.461.843 |
| 3 Administrationsomkostninger | 995.058 | 1.104.000 | 931.858 |
| Afskrivning garager og kældre | 63.822 | | 63.822 |
| Driftsresultat | -5.695.760 | -5.476.700 | -942.082 |
| Finansielle indtægter | 624.595 | | 312.418 |
| Finansielle udgifter | 425.057 | | 315.986 |
| Årets resultat, der foreslås overført | -5.496.222 | -5.476.700 | -945.650 |

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Garager og kældre (Ejendomsvurdering 1/10 2018 1.790.000) | 1.248.154 | 1.311.976 |
| Anlægsaktiver i alt | <u>1.248.154</u> | <u>1.311.976</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender | | |
| Tilgodehavender hos ejere vedrørende renovering | 8.863.733 | 11.346.537 |
| Tilgodehavender bidrag mv. | 37.634 | 9.520 |
| Deposita garagelejemål | 5.370 | 5.370 |
| Rådighedsbeløb varmemester | 3.524 | 0 |
| Forudbetalte omkostninger | 290.511 | 292.431 |
| Tilgodehavender i alt | <u>9.200.772</u> | <u>11.653.858</u> |
| Likvide beholdninger | | |
| Danske Bank | 8.752.028 | 6.997.248 |
| Likvide beholdninger i alt | <u>8.752.028</u> | <u>6.997.248</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>17.952.800</u> | <u>18.651.106</u> |
| Aktiver i alt | <u>19.200.954</u> | <u>19.963.082</u> |

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 5 Mellemregning med ejere | 3.454.423 | 10.240.834 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 Danske Bank, renoveringslån | 6.882.738 | 8.537.341 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Forudbetalte bidrag | 95.502 | 63.196 |
| Deposita fra kælderlejemål | 97.314 | 96.599 |
| Planlagt vedligeholdelse Altaner blok 1 2, 2024 | 7.500.000 | 0 |
| Varmeregnskab 2023, netto | 387.930 | 307.736 |
| 7 Anden gæld | 783.047 | 717.376 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.863.793 | 1.184.907 |
| Gældsforpligtelser i alt | 15.746.531 | 9.722.248 |
| Passiver i alt | 19.200.954 | 19.963.082 |

Noter

| Note | Budget | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2023 | 2023 (ej revideret) | 2022 |
| 1 Ejendomsudgifter | | | |
| Renovation | 805.720 | 805.000 | 670.512 |
| Ejendomsskatter, (rottebekæmpelse) | 17.496 | | 16.302 |
| Vand- og vandafledningsafgift | 1.716.738 | 2.000.000 | 2.127.783 |
| Elafgift | 188.877 | 450.000 | 428.926 |
| Gasafgift | 24.696 | 130.000 | 121.054 |
| Hybridnetsafgift You See | 987.336 | | 943.449 |
| Betaling antennebidrag | -991.909 | | -953.838 |
| | <u>2.748.954</u> | <u>3.385.000</u> | <u>3.354.188</u> |
| Ejendomsforsikring | 475.450 | 590.000 | 520.114 |
| Lovpligtig arbejdsskadeforsikring | 11.634 | | 15.319 |
| Dagpengeordning | 883 | | 10.272 |
| Abonnementer | 7.700 | | 15.935 |
| Forsikring arbejdsredskaber | 16.208 | | 22.566 |
| | <u>511.875</u> | <u>590.000</u> | <u>584.206</u> |
| Løn til varmemester, gårdmænd mv. | 1.451.089 | 1.500.000 | 1.401.651 |
| Ændring i beregnede skyldige feriepenge | 0 | | -25.651 |
| Arbejdstøj | 6.300 | | 7.574 |
| Andre personaleomkostninger | 2.736 | | 1.791 |
| Lønsumsafgift | 89.352 | | 108.065 |
| ATP mv. | 20.703 | | 26.160 |
| Telefon, internet og fastnetlinjer | 15.499 | | 30.582 |
| | <u>1.585.679</u> | <u>1.500.000</u> | <u>1.550.172</u> |
| Refusion af sygedagpenge mv. | -34.709 | | -49.586 |
| | <u>1.550.970</u> | <u>1.500.000</u> | <u>1.500.586</u> |
| Renholdelse mv.: | | | |
| Trappevask og vinduespolering | 311.763 | 310.000 | 309.933 |
| Genhusning | 86.895 | | 0 |
| Personalerum | 0 | | 0 |
| Vaskeri | 0 | | 0 |
| Garageleje | 37.155 | 33.000 | 32.400 |
| Fællesudgifter, garager | 0 | 15.000 | 0 |
| Husleje, lejede lokaler | 30.716 | | 26.155 |
| Tømidler og grus | 40.739 | | 60.181 |
| Rengøringsartikler | 11.762 | | 13.931 |
| Diverse renholdelse | 8.666 | 80.000 | 0 |
| | <u>527.696</u> | <u>438.000</u> | <u>442.600</u> |
| Ejendomsudgifter i alt | <u>5.339.495</u> | <u>5.913.000</u> | <u>5.881.580</u> |

Noter

| <u>Note</u> | 2023 | Budget 2023 (ej revideret) | 2022 |
|--|-------------------|----------------------------------|------------------|
| 2 Planlagt vedligeholdelse | | | |
| Allan Ploug ekstraarbejder | 112.363 | | 0 |
| Ladestandere | 0 | | 519.245 |
| Planlagt vedligeholdelse Altaner blok 1 2 | 7.500.000 | 7.500.000 | 0 |
| Arkitekt og ingeniør | 326.166 | 350.000 | 566.903 |
| Asfalt | 77.134 | | 0 |
| Belysning | 0 | | 205.694 |
| Cykelstativer | 0 | | 176.230 |
| Reparation og vedligeholdelse I i alt | 8.015.663 | 7.850.000 | 1.468.072 |
| Reparation og vedligeholdelse | | | |
| Vedligeholdelse varmeanlæg | 242.215 | | 272.011 |
| Tagarbejde garager | 0 | | 71.250 |
| VVS | 447.726 | | 623.465 |
| Låsesmed, nøgler og dørlukkere | 31.579 | | 18.972 |
| Mur- og betonarbejde | 51.009 | | 32.752 |
| Maler | 2.500 | | 0 |
| Elektriker | 558.885 | | 167.094 |
| Tømrer og snedker | 166.810 | | 87.082 |
| Elevatortilsyn mv. | 13.842 | | 5.739 |
| Reparation elevatorer | 80.363 | | 162.968 |
| Gartner | 184.046 | | 268.570 |
| Maskinpark, reparation incl. småanskaffelser | 69.950 | | 200.266 |
| Skimmelsanering | 410.891 | | 1.058.349 |
| Glarmester | 12.503 | | 1.733 |
| Diverse vedligeholdelse | 0 | | 23.520 |
| Reparation og vedligeholdelse budget | 0 | 1.500.000 | 0 |
| Reparation og vedligeholdelse II i alt | 2.272.319 | 1.500.000 | 2.993.771 |
| Reparation og vedligeholdelse i alt | 10.287.982 | 9.350.000 | 4.461.843 |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>Budget 2023 (ej revideret)</u> | <u>2022</u> |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
| 3 Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar | 638.000 | 638.000 | 579.375 |
| Revision | 45.000 | 46.000 | 45.000 |
| Advokat | 103.600 | 100.000 | 99.600 |
| Bestyrelseshonorar | 25.000 | | 0 |
| Godtgørelse administrative omkostninger og telefonsamtaler, bestyrelsen | 19.750 | 20.000 | 8.400 |
| Kontorartikler, porto og gebyrer | 68.695 | 100.000 | 98.880 |
| Varmeregnskabs honorar | 83.893 | 80.000 | 76.502 |
| Leje, tomgang | 2.866 | | 8.463 |
| Vederlag arbejdsgruppe | 0 | 100.000 | 0 |
| Generalforsamling og mødeudgifter mv. | 8.254 | 20.000 | 15.638 |
| Administrationsomkostninger i alt | <u>995.058</u> | <u>1.104.000</u> | <u>931.858</u> |

Noter

| <u>Note</u> | | | 2023 |
|--|----------------|------------------|-------------------|
| | <u>Garager</u> | <u>Kældre</u> | <u>I alt</u> |
| 4 Garager og kældre | | | |
| Kostpris 31. december 2023 | 461.864 | 1.310.960 | 1.772.824 |
| Afskrivninger 1. januar 2023 | 122.617 | 338.231 | 460.848 |
| Årets afskrivninger | 16.627 | 47.195 | 63.822 |
| Afskrivninger i alt | 139.244 | 385.426 | 524.670 |
| Bogført værdi 31. december 2023 | 322.620 | 925.534 | 1.248.154 |
| 5 Mellemregning med ejere | | | |
| Saldo pr. 1. januar 2023 | | 10.240.834 | 11.186.484 |
| Regulering tilgodehavender hos ejere, vedrørende renovering, tilbageført | | -1.290.189 | 0 |
| Årets resultat | | -5.496.222 | -945.650 |
| Overført resultat | | 3.454.423 | 10.240.834 |
| 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." | | | |

Noter

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 7 Anden gæld | | |
| Pension mv. | 18.593 | 17.555 |
| Lønsumsafgift mv. | 25.198 | 19.879 |
| Beregnete skyldige feriepenge | 35.470 | 34.770 |
| Skyldig A-skat og AM-bidrag | 75.296 | 30.911 |
| Håndværkere mv. | 493.023 | 424.992 |
| Revision | 45.000 | 45.000 |
| Øvrige skyldige omkostninger | 90.467 | 144.269 |
| Anden gæld i alt | <u>783.047</u> | <u>717.376</u> |