



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F DREJØGÅRDEN

Den 30. april 2019 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Drejøgården med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Valg af stemmetællingsudvalg på 3 medlemmer**
3. **Information fra bestyrelsen.**
Bestyrelsens beretning
Anlægsprojekter 2014-2020
4. **Godkendelse af årsregnskab v/ Bestyrelsen**
Regnskab for 2018
5. **Indkomne forslag**
Der er ikke nogle forslag fra hverken bestyrelsen eller medlemmer
6. **Godkendelse af budget**
Budgetforslag for 2019
7. **Valg af revisor**
8. **Valg til bestyrelsen**
 - A. **Valg af formand**
På valg er formand Jens-Ole Hansen, der genopstiller.
 - B. **Valg af bestyrelsesmedlemmer**
På valg er medlemmerne Poul Jacobsen og Karl-Emil Pedersen, der begge genopstiller.
 - C. **Valg af suppleanter**
På valg er suppleanter Christian Lundgaard, der genopstiller. Sarah Kaae genopstiller ikke.
9. **Eventuelt**

Ad punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Advokat, Niels Hupfeld, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, herunder at 54 ejerforeningsmedlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 233/1000.

Ad punkt 2 – stemmetællingsudvalg.

Til stemmetællingsudvalg blev følgende valgt Louise Schønning, Eskild Johannsen og Lasse Solgaard.

Ad punkt 3 – Information fra bestyrelsen.

I forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen havde ejerforeningens bestyrelsen udsendt en skriftlig årsberetning. Bestyrelsesmedlem, Jakob Olsen, ledsagede denne beretning med en række bemærkninger på generalforsamlingen, herunder oplyste Jacob Olsen, at man nærmer sig afslutningen af 2020 planen vedrørende vedligeholdelse af ejendommen. Der mangler reelt kun istandsættelse af de fælleslokaler, hvori generalforsamlingen afholdes.

Alle øvrige arbejder er iværksat eller under udførelse. Istandsættelse af fælleslokalerne har alene afventet at ejerforeningen havde de fornødne midler hertil.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til mangler ved det i opgangen udførte malerarbejde. Hertil oplyste suppleant, Sarah Kaae, at arbejderne endnu ikke er færdiggjorte og heller ikke afleveret.

I den forbindelse vil bestyrelsen gennemgå arbejderne og påtale alle de steder, hvor der er "helligdage" og øvrige mangler ved det udførte malerarbejde.

Sarah Kaae oplyste supplerende, på forespørgsel, at bestyrelsen har besluttet ikke at udskifte loftpladerne, da dette vil være særdeles bekosteligt for ejerforeningen. Dette er kun sket i en enkelt opgang (nr. 28), hvor det har været absolut nødvendigt. Nogle af de loftplader der er nedtaget i opgang 28 vil kunne genbruges og bliver derfor genbrugt i øvrige opgange, når dette skønnes nødvendigt.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til persondatalovgivningen, herunder om ejerforeningens bestyrelsen har været opmærksomme herpå. Hertil oplyste administrator, at ejerforeningen har indgået en databehandlersaftale med administrator til imødekomme af reglerne i persondatalovgivningen.

Et ejerforeningsmedlem tilkendegav, at han fandt at rengøringen i den fælles ejendom var af en dårlig kvalitet, samt at udgiftsniveauet hertil var for højt.

Da der ikke var yderligere til bestyrelsens beretning, blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

Ad punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab:

Administrator, Advokat Niels Hupfeld, gennemgik årsregnskabet for 2018, herunder resultatopgørelse samt opgørelse over aktiver og passiver, hvorefter der var lejlighed til at stille spørgsmål eller kommentere på samme.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger blev årsregnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag.

Ad pkt. 6. Godkendelse af budget.

Administrator, advokat Niels Hupfeld, gennemgik budgetforslag for 2019, som ikke indeholder stigning i ejerforeningsbidraget og besvarede spørgsmål vedrørende samme i samarbejde med bestyrelsen.

Efter enkelte bemærkninger til budgettet blev dette sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 7. Valg af revisor.

Revisor Henrik Degn blev genvalgt

Ad punkt. 8- valg til bestyrelsen.

A. Valg af formand.

Bestyrelsesformand, Jens-Ole Hansen, blev genvalgt uden modkandidater.

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Jacobsen og Karl-Emil Pedersen blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

C. Valg af suppleanter.

Suppleant, Sarah Kaae, genopstillede ikke som suppleant, hvorfor hun modtog tak fra bestyrelsen og de forsamlede for det store arbejde, hun har udført for ejerforeningen ikke mindst med gennemførelse af byggesager. Sarah Kaae har lovet at færdiggøre sit arbejde i relation til maling af opgangene på vegne af bestyrelsen/ejerforeningen.

Christian Lundgaard blev genvalgt om suppleant og som ny suppleant blev valgt Mads Holfort.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Jens-Ole Hansen, formand, 26D	(2 år)
Poul Jacobsen, 28	(2 år)
Karl-Emil Pedersen, 26E	(2 år)
Lars Thisted, 26F	(1 år)
Jakob Olsen, 26F	(1 år)

Suppleanter: Christian Lundgaard og Mads Holfort.

Ad punkt 9 – Eventuelt.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte om passagen mellem cykelstativer og bede var en brandvej, hvilket bestyrelsen bekræftede var tilfældet.

Et ejerforeningsmedlem fandt, at hendes varmeforbrug, i henhold til de senere års varmeregnskab, var højere end det burde være, eftersom hendes forbrug nærmer sig kr. 10.000,00-12.000,00 om året for en etværelseslejlighed.

Suppleant Christian Lundgaard tilkendegav, at han selv havde tilsvarende problem, hvorfor han vil tage sig af forholdet med ejerforeningens varmeselskab.

Et ejerforeningsmedlem beklagede sig over, at beboere der afholdte fest i ejerforeningens festlokale benyttede vindeltrappen til rygning og gjorde herunder opmærksom på, at til sådanne fester holdes branddøre ofte åbne i strid med brandvedtægten.

Pågældende ejerforeningsmedlem fandt, at lejere af festlokalet der ikke overholdt reglerne herfor burde trækkes i det indbetalte depositum for den manglende overholdelse af reglerne.

Bestyrelsen forklarede, at man på tidligere generalforsamlinger i ejerforeningen har besluttet, at når festlokalerne er udlejet til fest, så skal festdeltagerne benytte arealet ved vindeltrappen til rygning.

Førnævnte ejerforeningsmedlem tilkendegav, at dette medførte en del støj og ubehag fra rygning for de beboere der bor tæt ved vindeltrappen, som fungerer som en tragt i henseende til støj.

Bestyrelsen tilkendegav på ny, at man var bundet af den beslutning, der var truffet på tidligere generalforsamling, men på en kommende generalforsamling vil man altid kunne træffe anden beslutning herom.

Et ejerforeningsmedlem beklagede sig over beboernes manglende overholdelse af husorden for brug af altaner.

Bestyrelsen tilkendegav, at man forsøger at formå ejerforeningsmedlemmerne til at overholde den gældende husorden også for så vidt angår brugen af altaner. For sidstnævntes vedkommende bruger bestyrelsen primært sine kræfter på at imødegå, at ejerne sætter noget op uden på altanerne og man kan i øvrigt søge ejerforeningens bestyrelse om tilladelse til brugen af altan, f.eks. opsætning af markise mv.

Flere ejerforeningsmedlemmer tilkendegav, at de har haft problemer med at komme ind i ejendommen. De oplever, at deres nøglebrik nogle gange ikke har fungeret.

Bestyrelsen opfordrede de pågældende ejerforeningsmedlemmer, der har haft dette problem til at rette henvendelse til viceværterne med henblik på at få ombyttet sin nøglebrik, hvilket ikke vil være behæftet med nogen omkostning. De nyere nøglebrikker skulle være af en bedre kvalitet.

Bestyrelsen vil endvidere arbejde på en løsning, hvorved beboere som får sådan en oplevelse af ikke at kunne komme ind i opgangen kan rette henvendelse til et sted, hvor de kan få hjælp.

Endelig forespurgte et ejerforeningsmedlem til muligheden for at få ændret viceværttiden, så de også har en mødetid sent på dagen i en af ugens hverdage.

Bestyrelsen oplyste, at viceværterne tidligere har haft længere kontortid end de 3 x halv time pr. uge de har dags dato. Dette har efter en indkøringsfase vist sig at være tilstrækkeligt til at imødekomme beboernes behov.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævdede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Den

Som dirigent:

Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

Jens-Ole Hansen

Poul Jacobsen

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Jakob Olsen

BESTYRELSENS BERETNING

APRIL 2019

Opsamling på det seneste år

Bestyrelsens beretning er en opsamling på de væsentligste aktiviteter, der er foregået i ejendommen og ejerforeningen siden seneste ordinære generalforsamling samt en status på, hvordan bestyrelsen ser på det kommende år.

Udskiftning af glasværn

I løbet af sommeren 2018 blev glasværnene på tagterrasserne i 26A og 26F samt altanerne på 6. sal udskiftet. Prisen for det var næsten på budget (ca. 256 t.kr.). Årsagen til at de skulle udskiftes var at de var begyndt at gå i stykker, og der var frygt for, at de ville knække og falde af.

Renovering af opgange

Arbejdet med renovering af opgangene blev forberedt i slutningen af 2018, så arbejdet kunne påbegyndes umiddelbart i starten af 2019. Renoveringen består både af **Udskiftning af filtbelægning** og **Maling af overflader**. Udskiftning af filtbelægning bliver en del dyrere (ca. 600 t.kr.) end budgetteret. Dette skyldes at siden projektet blev estimeret helt tilbage i 2013, er der kommet nye og bedre løsninger til filtbelægning – der dog også er dyrere. Den nye belægning er både mere slidstærk, pænere og nemmere at rengøre og udskifte end den gamle.

Diverse murværks-, rør- og vandskader

I både 2017 og 2018 har ejendommen været ramt af en del skader på både murværk, rør og vandskader. Viceværterne og bestyrelsen har sammen med administrator fokus på at sikre udbedring af de konkrete vandskader, når de opstår, samt været i løbende dialog med forsikringsselskab om dækning af skaderne.

Derudover er der identificeret skader i murværket og i betondragerne på svalegangene ved opgang 26F og 28. Bestyrelsen arbejder på at få dette udbedret i løbet af 2019 og 2020.

Bestyrelsen undersøger om vandskaderne kan være dukket op som følge af spunsarbejdet ved byggeriet på hjørnet af Masnedøgade og Nygårdsvej, der foregik i 2016. Bestyrelsen er i dialog med advokater ang. dette, men pt. er det usikkert hvad udfaldet bliver.

Ny hjemmeside

I februar 2019 overgik Drejøgårdens hjemmeside til et nyt system (ProBo), der ikke bare er en simpel hjemmeside, men en portal, hvor det er meningen at der udover bare en præsentation af ejendommen også kan foregå en vis kommunikation mellem bestyrelsen og ejerne/beboerne. Det anbefales derfor, at man går ind og opretter dig på hjemmesiden hvis dette ikke allerede er gjort.

Økonomi

På grund af de mange rør- og vandskader, er ejerforeningens økonomi ikke helt så god, som vi har været vant til de senere år. Ved bare at kigge på regnskabet ift. budgettet for 2018 skulle man tro, at det ser rigtig godt ud, hvor der er et overskud på ca. 382 t.kr. mod et budgetteret underskud på ca. 453 t.kr. Med i budgettet var dog en udgift på 850 t.kr. for halvdelen af renovering af opgangene. Intet af denne budgetterede udgift er afholdt i 2018, da den samlede udgift for hele projektet er blevet udskudt til 2019.

I disse år hvor der gennemføres anlægsprojekter 2014-2020, kan regnskabet reelt deles op i to dele: Et driftsregnskab og et regnskab for anlægsprojekter 2014-2020. Driftsregnskabet (regnskab uden indtægterne for den ekstra indbetaling på 35 kr. pr. måned pr. fordelingstal og udgifter til anlægsprojekterne), viser et overskud i 2018 på 218 t.kr, og dette overskud er kraftigt nedadgående (jf. tabellen nedenfor). Som medfinansiering af anlægsprojekterne er der taget udgangspunkt der årligt skal være et reelt driftsoverskud på 520 t.kr., men da Udskiftning af filtblægning bliver dyrere end budgetteret, skal det nu reelt være ca. 600 t.kr. årligt i gennemsnit.

Årstal	(1) Regnskabsmæssigt overskud ¹	(2) Ejernes indbetaling til anlægsprojekterne	(3) Udgifter til anlægsprojekterne	(4) Reelt driftsoverskud ² (4) = (1) – (2) + (3)
2014	160	210	806	756
2015	1.025	420	820	1.425
2016	-286	420	1.816	1.110
2017	205	420	1.151	936
2018	382	420	256	218
2019	-2.125	420	2.400	-145
Gns.				717

Presset på ejerforeningens økonomi må forventes at fortsætte ind i 2019. For det første kommer en stor udgift på ca. 2.400 t.kr. samlet set for renovering af opgangene. Dette er planlagt som en del af anlægsprojekterne 2014-2020. Derudover kommer også en større udgift på ca. 500 t.kr. til renovering af betondrager på svalegangene. Skulle der ikke opstå flere uforudsete udgifter i 2019, kan ejerforeningens økonomi godt rumme disse store udgifter, men skulle der opstå yderligere uforudsete udgifter, vil bestyrelsen muligvis være nødt til at opkræve en ekstraopkrævning på op til 10% af det årlige ejerforeningsbidrag, hvilket er muligt ifølge vedtægternes §20, stk. 4. Bestyrelsen arbejder selvfølgelig på, at dette ikke sker.

Af større udgifter i 2018 kan nævnes **Udskiftning af glasværn** (ca. 256 t.kr.) og Håndværker til diverse vandskader (ca. 350 t.kr.). Til gengæld er der kommet 67 t.kr. ind fra forsikring, hvoraf en del dog vedrører skader fra 2017.

¹ Regnskabsmæssigt overskud er ejerforeningens årsresultat ift. årsregnskabet

² Reelt driftsoverskud er det overskud ejerforeningen ville have, hvis anlægsprojekterne 2014-2020 ikke var udført og ejernes ekstra indbetaling for disse projekter heller ikke var opkrævet

Det kommende år

2019 er planlagt med at afslutte de sidste to anlægsprojekter i 2020-planen (**Maling af trappeopgange** og **Udskiftning af filtbelægning i trappeopgange**). Planen er at arbejdet er afsluttet inden udgangen af maj måned.

Det har tidligere været oplyst, at renovering af murværk på ydersiden af ejendommen ville blive udført i løbet af 2019. Bestyrelsen er fortsat i dialog med arkitekt og rådgiver omkring det og har indtil videre besluttet at udskyde renoveringen til 2020 eller 2021.

Bestyrelsen har fået bekræftet, at Netto flytter til den anden side af Nygårdsvej. Flytningen sker formentlig omkring sommeren, men det er Netto, der selv styrer den tidsplan. Netto arbejder på at få anden lejer ind i det fraflyttede lokale og er fortsat forpligtet til betale leje til Ejerforeningen for det areal, der blev brugt til udvidelse af butikken.

STATUS PÅ ANLÆGSPROJEKTER 2014-2020

Præsenteret på generalforsamlingen
30. april 2019

Baggrund

På ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 22. april 2014 blev det besluttet at igangsætte en række anlægsprojekter i perioden 2014-2020. På den ordinære generalforsamling d. 20. april 2017 blev planen revideret. Hvert år på den ordinære generalforsamling giver bestyrelsen en status på projekterne samt et forslag til hvilke anlægsprojekter, der skal igangsættes i det kommende år.

Selve forslaget, der blev godkendt på generalforsamlingen d. 22. april 2014, samt den reviderede plan fra d. 20. april 2017 kan ses på Drejøgårdens hjemmesiden, hvor der er en specifik underside, hvor man kan læse mere om projekterne og finansiering.

Anlægsprojekter

I 2018 blev et anlægsprojekt afsluttet: **Udskiftning af glasværn**. Prisen for dette endte ca. på budget på ca. 256 t.kr.

Derudover blev to anlægsprojekter forberedt, så de kunne igangsættes ved starten af 2019: **Maling af overflader i trappeopgange** og **Udskiftning af filtbelægning i trappeopgangene**. Den nye filtbelægning blev fremvist på den ekstraordinære generalforsamling d. 26. november 2018. Projektet blev sat i gang i starten af 2019 og forventes afsluttet i maj 2019. Filtbelægningen er desværre blevet dyrere end budgetteret i 2014, da anlægsprojekterne blev planlagt. Dette skyldes bl.a. at der er kommet bedre produkter på markedet, der så også er dyrere. Til gengæld skulle den nye belægning både være lyddæmpende, slidstærk og nem at udskifte.

Det økonomiske overblik over anlægsprojekter 2014-2020 ser derfor ud som tabellen nedenfor, hvor det pt. er vurderet, at det samlede estimat stort set passer med det samlede budget. Ejerforeningens reelle driftsoverskud i 2018 er 218 t.kr.¹. Heraf burde de 520 t.kr. medfinansierer anlægsprojekterne, men da de tidligere år har været langt større overskud, udlignes dette.

¹ Årets resultat for 2018 blev 382 t.kr. Herfra trækkes de 420 t.kr., der har været ekstraordinært indbetalt i 2018 og tillægges de 256 t.kr., der har været anvendt på anlægsprojekterne i 2018. Det giver et reelt driftsoverskud for 2018 på 218 t.kr.

Anlægsprojekt	2014-2018 Realiseret	2019 Estimat	2020 Estimat	Budget
Installation af ny automatik til varmeanlæg	356.000			350.000
Maling af overflader i trappeopgange		800.000		700.000
Pålægning af nyt tagpap	672.000			675.000
Renovering af stigrør og vand- og varmemålere	4.200.000			*) 4.200.000
Renovering af tagterrasse i 26A	244.000			250.000
Renovering af tagterrasse i 26F	554.000			550.000
Udskiftning af filtbelægning i trappeopgange		1.600.000		1.000.000
Udskiftning af glasværn	256.000			250.000
Udskiftning af indgangspartier til opgange	1.064.000			1.100.000
Udskiftning af udsugning	400.000			400.000
Udskiftning af vinduer og facade i 26F	1.304.000			1.300.000
I alt			11.450.000	10.775.000

*) Stigrørsprojektet er finansieret direkte af ejerne.

Tallene i kolonnen 2014-2018 er faktiske tal. Tallene i de øvrige kolonner er estimater. Grundet filtbelægningen er blevet dyrere end budgetteret, forventes et overløb på ca. 675 t.kr. samlet set for alle anlægsprojekterne 2014-2020. Dette forventes dog at kunne dækkes ind af det samlede reelle driftsoverskud i perioden.

Når renoveringen af opgangene er fuldført, er alle anlægsprojekterne i 2020-planen udført.

Vedligeholdelsesopgaver (2014-2020)

Følgende opgaver anser bestyrelsen som vedligeholdelsesopgaver, der håndteres inden for ejerforeningens normale driftsbudget i det tempo den til enhver tid siddende bestyrelse anser bedst i perioden 2014-2020.

I 2018 var det planen, at opgaven med at **forskønne fælleslokalet** skulle have været udført. Grundet de ikke planlagte store opgaver, der har været ifm. rørskader i ejendommen, har bestyrelsen i løbet af 2018 valgt at udskyde forskønnelsen af fælleslokalet til forventet i løbet af 2020.

Vedligeholdelsesopgave	Status
Døre til taghuse	Afsluttet i 2016
Forskønnelse af fælleslokale	Forventes igangsat i 2020
Istandsættelse af taghuse	Afsluttet i 2014
Maling af nedgang til kælder ved vindeltrappe	Afsluttet i 2017
Maling af træbelægning på svalegange	Afsluttet i 2017
Ny gulvbelægning ved kælderindgang i Masnedøgade	Afsluttet i 2015
Nyt tag ved indgang til 26F fra Masnedøgade	Afsluttet i 2016
Tilstandsrapport	Afsluttet i 2014
Udskiftning af døre til svalegang- og tagterrasser	Afsluttet i 2014
Udskiftning af kælderdøre	Afsluttet i 2017
Udskiftning af vaskemaskiner og tørretumblere	Afsluttet i 2016



Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2018

Administrator:
Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Drejøgården CVR-nr.: 15 92 23 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Drejøgade 26 A-F Drejøgade 28 2100 København Ø
Ejendommen	Matr. nr. 1242, Udenbys Klædebo
Bestyrelse	Jens-Ole Hansen (formand) Poul Jacobsen Karl-Emil Pedersen Lars Thisted Jakob Olsen
Administrator	Hupfeld & Hove Advokataktieselskab Viemosevej 62 2610 Rødovre Tlf. 3527 8020
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Drejøgården for året 2018.

Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten som er aflagt i overensstemmelse med gældende vedtægts- og regnskabsbestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den

Administrator:

Hupfeld & Hove Advokataktieselskab

København, den

I bestyrelsen:

Jens-Ole Hansen (formand)

Poul Jacobsen

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Jakob Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Drejøgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Drejøgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal 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 og foreningens vedtægter. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

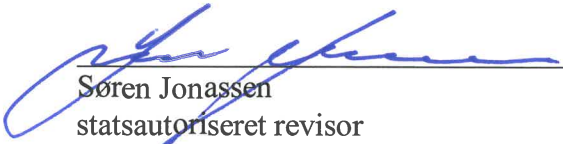
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 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 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.

København, den 13. marts 2019

Crowe
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18488

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Drejøgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med nødvendige tilpasninger samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Fællesomkostninger og andre indtægter

Fællesomkostninger og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om omkostningerne er betalt af foreningen i regnskabsåret. Omkostninger omfatter drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter betalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2018

		Budget 2018 <u>1.000 kr.</u>	2017 <u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>			
Fællesomkostninger	4.092.813	4.090	4.093
Ekstraordinær opkrævning, 35 kr. / måned / ford.tal	420.000	420	420
Vaskeriindtægter	150.335	175	177
Lejeindtægter note 1	399.084	402	419
Diverse indtægter	<u>357</u>	<u>0</u>	<u>24</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.062.589</u>	<u>5.087</u>	<u>5.133</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	135.489	150	144
Ejendomsskatter incl. renovation	381.332	385	409
Elektricitet	299.584	300	276
Kontorhold, ejerforeningen note 2	8.700	21	6
Forsikringer note 3	166.602	168	166
Serviceaftaler note 4	557.429	551	512
Almindelig vedligeholdelse note 5	1.293.153	950	716
Ejendomsservice og renholdelse note 6	875.442	800	764
Administration note 7	378.804	390	368
Revision	31.000	35	31
Rådgiverhonorar	5.766	50	35
Foreningsomkostninger note 8	49.054	75	50
Planlagt vedligeholdelse note 9	441.606	1.600	1.396
Afskrivning maskinpark note 10	79.348	80	79
Renteomkostninger	471	1	0
IT / signalforsyning note 11	10.031	19	11
Refunderet købsmoms	<u>- 33.522</u>	<u>- 35</u>	<u>- 35</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>4.680.289</u>	<u>5.540</u>	<u>4.928</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>382.300</u>	<u>- 453</u>	<u>205</u>

Balance pr. 31. december 2018**Aktiver**

			2017
			<u>1.000 kr.</u>
Fælleslokale	note 12	50.000	50
Vaskeri	note 13	<u>158.697</u>	<u>238</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>208.697</u>	<u>288</u>
Restancer		41.647	15
Udlæg, vandmålere	note 14	249.300	279
Udlæg, nye vinduer	note 15	328.674	563
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 16	5.329.334	5.884
Udlæg, varmemålere	note 17	258.786	302
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 18	2.381.572	2.706
Tilgodehavende vandafregning		35.312	0
Tilgodehavende moms		0	42
Tilgodehavende forsikringserstatning		18.862	0
Øvrige tilgodehavender		9.242	8
Vaskepenge		25.436	27
Periodeafgrænsningsposter		<u>116.188</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>8.794.353</u>	<u>9.826</u>
Nordea, konto nr. 0756 254073		3.599.062	925
Nordea, konto nr. 0712 246251		597.938	487
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		20.357	49
Kassebeholdning		<u>19.431</u>	<u>17</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>4.236.788</u>	<u>1.478</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>13.031.141</u>	<u>11.304</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>13.239.838</u>	<u>11.592</u>

Balance pr. 31. december 2018**Passiver**

		2017
		<u>1.000 kr.</u>
Banklån, vandmålere	224.287	257
Banklån, vinduer	324.019	565
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	5.375.571	5.889
Banklån, varmemålere	258.240	301
Banklån, stigestrengeprojekt	<u>2.399.603</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld i alt	<u>8.581.720</u>	<u>7.012</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	76.174	77
Mellemregning med administrator	36.733	12
Varmeregnskab 2018 note 19	438.581	344
Vandregnskab 2018 note 20	212.428	172
Deposita	21.105	23
Skyldig omkostninger note 21	<u>573.892</u>	<u>1.035</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.358.913</u>	<u>1.663</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>9.940.633</u>	<u>8.675</u>
Egenkapital note 22	<u>3.299.205</u>	<u>2.917</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>3.299.205</u>	<u>2.917</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>13.239.838</u>	<u>11.592</u>

Noter til årsrapporten for 2018

		Budget 2018 <u>1.000 kr.</u>	2017 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægt, Netto	231.938	230	226
Kælder- / loftrum	33.285	46	40
TDC-basisstation	24.360	26	26
P-pladser	92.550	85	108
Salg nøglebrikker	5.900	5	8
Fælleslokale	<u>11.051</u>	<u>10</u>	<u>11</u>
	<u>399.084</u>	<u>402</u>	<u>419</u>
<u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u>			
Kontorartikler m.v.	2.252	6	3
Småanskaffelser	6.448	15	0
Porto	0	0	2
Diverse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>8.700</u>	<u>21</u>	<u>6</u>
<u>Note 3. Forsikringer</u>			
Bygningsforsikring	160.839	160	160
Arbejdsskadeforsikring	1.957	3	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	<u>3.806</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>166.602</u>	<u>168</u>	<u>166</u>
<u>Note 4. Serviceaftaler</u>			
IT Hardware	19.720	25	19
Thyssen - elevatorer	47.478	50	46
Vaskeri	13.805	14	2
Gartner	48.406	50	52
YouSee grundpakke	259.388	260	242
Copydan	131.741	132	125
Måtteservice	17.216	17	17
Kraneftersyn	2.823	3	2
Dansk Brandteknik, eftersyn	<u>16.852</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>557.429</u>	<u>551</u>	<u>512</u>

Noter til årsrapporten for 2018

Budget	
2018	2017
<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>

Note 5. Almindelig vedligeholdelse

Maler	48.135		13
Murer	318.820		0
Snedker og tømrer	63.140		5
Blikkenslager	202.552		122
Varmeanlæg	47.269		54
Elektronisk nøglesystem, låsesmed m.v.	68.239		32
El-pærer incl. gårdsplads	11.109		19
Magnetbrikker	0		14
El-installatør	20.867		18
Ventilationsanlæg	111.649		9
Garmester	4.201		10
Gartner	0		44
Reparation af køretøjer	27.796		17
Vaskeri	0		4
Elevatoreer incl. lovpligtige eftersyn	208.674		109
Låseservice	42.963		8
Skadet ydervæg i bed	0		183
Fastgørelse af facadeplader	0		34
Udskiftning af terrassedør	0		17
Faldsikringskroge på tag	0		18
Udgiftsdel, stigestengeprojekt (rest)	9.732		27
Udskiftning af trapezplader, tag	0		9
Udskiftning af tagbrønde	56.156		0
Reparation nedløbsrør	11.413		0
Diamantboring	13.938		0
TV-inspektion kloak	6.237		0
Facadereparation	21.241		0
Murinddækning	4.075		0
Fugleskræmsler på tag	3.901		0
Køb af løvsuger	17.188		0
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	35.193		31
Selvrisiko ved skade	5.464		0
Forsikringserstatninger	- 66.799		- 81
	<u>1.293.153</u>	<u>950</u>	<u>716</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	745.552	725	701
Vaskemidler m.v.	47.512	50	53
Vask af materiel	0	15	6
Rengøring fælleshus	<u>82.378</u>	<u>10</u>	<u>4</u>
	<u>875.442</u>	<u>800</u>	<u>764</u>

Noter til årsrapporten for 2018

	Budget	
	2018	2017
	1.000 kr.	1.000 kr.

Note 7. Administration

Porto, fotokopier m.v.	6.201	5	0
Administration	349.707	345	344
Advokathonorar	6.250	20	4
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>16.646</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
	<u>378.804</u>	<u>390</u>	<u>368</u>

Note 8. Foreningsomkostninger

Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	13.949	20	16
Bestyrelsesgodtgørelse	28.125	40	28
Fælleslokale / festlokale	2.264	8	3
Kontingenter	3.300	4	3
Diverse	<u>1.416</u>	<u>3</u>	<u>0</u>
	<u>49.054</u>	<u>75</u>	<u>50</u>

Note 9. Planlagt vedligeholdelse**Anlægsprojekter 2014-2020:**

Maling af trappenedgange og svalegange	0	350	
Filtbelægning	0	500	
Glasværn	<u>256.250</u>	260	
	256.250		934

Anden planlagt vedligehold:

Festlokale	0	100	
Facadereparation	54.106	250	
Udskiftning dræn- og spildevandspumper	<u>131.250</u>	140	
	<u>185.356</u>		<u>462</u>
	<u>441.606</u>	<u>1.600</u>	<u>1.396</u>

Note 10. Afskrivning maskinpark

Vaskeri	<u>79.348</u>	<u>80</u>	<u>79</u>
	<u>79.348</u>	<u>80</u>	<u>79</u>

Note 11. IT / signalforsyning

Telefon	4.437	5	4
Reparationer og hardwareudskiftning	0	5	0
Internetforbindelse og Hostmaster / hotel	2.907	6	4
Hjemmeside	1.862	2	2
Digital postkasse	<u>825</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>10.031</u>	<u>19</u>	<u>11</u>

Noter til regnskabet for 2018**2017**
1.000 kr.**Note 12. Fælleslokale**

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 150.000 og er ikke ændret siden.

Note 13. Vaskeri

Saldo pr. 1. januar 2018	238.045	317
Afskrivning, 20% af kr. 396.741	<u>79.348</u>	<u>79</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2018</u>	<u>158.697</u>	<u>238</u>

Note 14. Udlæg, vandmålere

Saldo pr. 1. januar 2018	279.426	
Renteomkostninger	<u>16.241</u>	
	295.667	
Indbetalt af ejere	<u>46.367</u>	
	<u>249.300</u>	<u>279</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>- 224.287</u>	<u>- 257</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>25.013</u>	<u>22</u>

Note 15. Udlæg, nye vinduer

Saldo pr. 1. januar 2018	562.931	
Renteomkostninger	<u>29.645</u>	
	592.576	
Indbetalt af ejere	<u>263.902</u>	
	<u>328.674</u>	<u>563</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>- 324.019</u>	<u>- 565</u>
Udlæg nye vinduer, netto	<u>4.655</u>	<u>- 2</u>

Noter til årsrapporten for 2018**2017**
1.000 kr.**Note 16. Udlæg, renovering af betondæk, P-kælder**

Saldo pr. 1. januar 2018	5.884.417	
Renteomkostninger	<u>277.904</u>	
	6.162.321	
Indbetalt af ejere	<u>832.987</u>	
	<u>5.329.334</u>	<u>5.884</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 5.375.571</u>	<u>- 5.889</u>
Udlæg renovering af betondæk, park.kælder, netto	<u>- 46.237</u>	<u>- 5</u>

Note 17. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2018	302.495	
Renteomkostninger	<u>13.875</u>	
	316.370	
Indbetalt af ejere	<u>57.584</u>	
	<u>258.786</u>	<u>302</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 258.240</u>	<u>- 301</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>546</u>	<u>1</u>

Note 18. Udlæg, stigestrengeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2018	2.706.400	
Renteomkostninger	<u>101.041</u>	
	2.807.441	
Indbetalt af ejere	<u>425.869</u>	
	<u>2.381.572</u>	<u>2.706</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 2.399.603</u>	<u>0</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto	<u>- 18.031</u>	<u>2.706</u>

Noter til årsrapporten for 2018**2017
1.000 kr.****Note 19. Varmeregnskab 2018**

Indtægter	1.628.603	1.590
Omkostninger	- 1.190.022	- 1.246
	<u>438.581</u>	<u>344</u>

Note 20. Vandregnskab 2018

Indtægter	612.660	605
Omkostninger	- 400.232	- 433
	<u>212.428</u>	<u>172</u>

Note 21. Skyldige omkostninger

Fjernvarmeafregning	138.129	146
Vandafregning	0	48
El	49.894	39
Moms	18.932	0
Bestyrelsesgodtgørelse	0	4
Revisionshonorar	31.000	30
Stigestrengeprojekt	0	556
Vedligeholdelse m.v.	261.008	132
Ejendomsservice	<u>74.929</u>	<u>80</u>
	<u>573.892</u>	<u>1.035</u>

Note 22. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2018	2.916.905	2.712
Årets resultat	<u>382.300</u>	<u>205</u>
	<u>3.299.205</u>	<u>2.917</u>

Noter til årsrapporten for 2018**2017**
1.000 kr.**Note 23. Likviditetsoversigt****Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	8.794.353	9.826
Likvide beholdninger	<u>4.236.788</u>	<u>1.478</u>
	<u>13.031.141</u>	<u>11.304</u>

Gældsposter:

Langfristet gæld	8.581.720	7.012
Kortfristet gæld	<u>1.358.913</u>	<u>1.663</u>
	<u>9.940.633</u>	<u>8.675</u>

Beløb til disposition	<u>3.090.508</u>	<u>2.629</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 24. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2018	2.628.860
Årets resultat	382.300
Afskrivninger, vaskeri	<u>79.348</u>
Saldo pr. 31. december 2018	<u>3.090.508</u>

Budget 2019

	Budget 2019	Budget 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>				
Ejerbidrag	4.090.000	4.090	4.093	4.093
Ekstraordinær opkrævning 35 kr/måned/ford.tal	420.000	420	420	420
Vaskeriindtægter	150.000	175	150	177
Lejeindtægter	403.000	402	399	419
Renteindtægter	0	0	0	0
Diverse indtægter	0	0	0	24
Indtægter i alt	5.063.000	5.087	5.062	5.133
<u>Omkostninger</u>				
Vandafgifter	150.000	150	135	144
Ejendomsskatter og renovation	395.000	385	381	409
Elektricitet	325.000	300	300	276
Vicevært og medhjælper	0	0	0	0
Personaleomkostninger	0	0	0	0
Kontorhold, ejerforening	11.000	21	9	6
Forsikringer	173.000	168	167	166
Almindelig vedligeholdelse	1.000.000	950	1.293	717
Serviceaftaler	644.000	551	557	512
Ejendomsservice	860.000	800	875	764
Administration	405.000	390	379	368
Revision	35.000	35	31	31
Rådgiverhonorar	50.000	50	6	35
Foreningsomkostninger	75.000	75	49	50
Planlagt vedligeholdelse	3.005.000	1.600	442	1.396
Afskrivning maskinpark	80.000	80	79	79
Renteomkostninger	1.000	1	1	0
IT / Signalforsyning	14.000	19	10	11
Refunderet købsmoms	-35.000	-35	-34	-35
Omkostninger i alt	7.188.000	5.540	4.680	4.929
Årets resultat	-2.125.000	-453	382	204