



Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2019

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 2019.

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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:

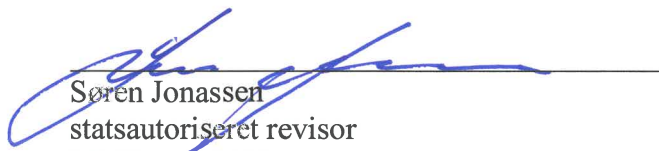
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 10. marts 2020

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 2019

		Budget 2019 <u>1.000 kr.</u>	2018 <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	170.616	150	150
Lejeindtægter note 1	397.673	403	399
Diverse indtægter	<u>3.314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.084.416</u>	<u>5.063</u>	<u>5.062</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	128.552	150	135
Ejendomsskatter incl. renovation	392.746	395	381
Elektricitet	258.777	325	300
Kontorhold, ejerforeningen note 2	5.255	11	9
Forsikringer note 3	170.144	173	167
Serviceaftaler note 4	630.437	644	557
Almindelig vedligeholdelse note 5	670.490	1.000	1.293
Ejendomsservice og renholdelse note 6	797.441	860	875
Administration note 7	382.903	405	379
Revision	31.500	35	31
Rådgiverhonorar	56.250	50	6
Foreningsomkostninger note 8	48.438	75	49
Planlagt vedligeholdelse note 9	2.844.691	3.005	442
Afskrivning maskinpark note 10	79.348	80	79
Renteomkostninger	437	1	1
IT / signalforsyning note 11	12.607	14	10
Refunderet købsmoms	<u>- 40.759</u>	<u>- 35</u>	<u>- 34</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>6.469.257</u>	<u>7.188</u>	<u>4.680</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>- 1.384.841</u>	<u>- 2.125</u>	<u>382</u>

Balance pr. 31. december 2019**Aktiver**

			2018 <u>1.000 kr.</u>
Fælleslokale	note 12	50.000	50
Vaskeri	note 13	<u>79.349</u>	<u>159</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>129.349</u>	<u>209</u>
Restancer		35.130	42
Udlæg, vandmålere	note 14	223.423	249
Udlæg, nye vinduer	note 15	98.647	329
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 16	4.834.458	5.329
Udlæg, varmemålere	note 17	222.237	259
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 18	2.107.315	2.382
Tilgodehavende vandafregning		23.749	35
Tilgodehavende forsikringserstatning		0	19
Øvrige tilgodehavender		1.846	9
Vaskepenge		14.394	25
Periodeafgrænsningsposter		<u>116.188</u>	<u>116</u>
Tilgodehavender i alt		<u>7.677.387</u>	<u>8.794</u>
Nordea, konto nr. 0756 254073		1.968.000	3.599
Nordea, konto nr. 0712 246251		708.908	598
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		45.196	20
Kassebeholdning		<u>21.431</u>	<u>20</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>2.743.535</u>	<u>4.237</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>10.420.922</u>	<u>13.031</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>10.550.271</u>	<u>13.240</u>

Balance pr. 31. december 2019**Passiver**

		2018 <u>1.000 kr.</u>
Banklån, vandmålere	200.718	224
Banklån, vinduer	89.243	324
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	4.878.160	5.376
Banklån, varmemålere	221.312	258
Banklån, stigestrengeprojekt	<u>2.123.220</u>	<u>2.400</u>
Langfristet gæld i alt	<u>7.512.653</u>	<u>8.582</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	70.629	76
Mellemregning med administrator	10.000	37
Varmeregnskab 2019	note 19 421.907	439
Vandregnskab 2019	note 20 218.405	212
Deposita	21.248	21
Skyldig omkostninger	note 21 <u>381.065</u>	<u>574</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.123.254</u>	<u>1.359</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>8.635.907</u>	<u>9.941</u>
Egenkapital	note 22 <u>1.914.364</u>	<u>3.299</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>1.914.364</u>	<u>3.299</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>10.550.271</u>	<u>13.240</u>

Noter til årsrapporten for 2019

	Budget	
	2019	2018
	1.000 kr.	1.000 kr.

Note 1. Lejeindtægter

Lejeindtægt, Netto	237.737	238	232
Kælder- / loftrum	34.387	35	33
TDC-basisstation	24.729	25	24
P-pladser	92.120	90	93
Salg nøglebrikker	4.700	5	6
Fælleslokale	4.000	10	11
	<u>397.673</u>	<u>403</u>	<u>399</u>

Note 2. Kontorhold, ejerforeningen

Kontorartikler m.v.	1.731	6	2
Småanskaffelser	<u>3.524</u>	<u>5</u>	<u>7</u>
	<u>5.255</u>	<u>11</u>	<u>9</u>

Note 3. Forsikringer

Bygningsforsikring	164.196	166	161
Arbejdsskadeforsikring	2.142	3	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	<u>3.806</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u>170.144</u>	<u>173</u>	<u>167</u>

Note 4. Serviceaftaler

IT Hardware	19.721	25	20
Thyssen - elevatorer	46.563	50	47
Vaskeri	13.805	14	14
Gartner	47.464	50	48
YouSee grundpakke	321.778	322	259
Copydan	142.976	143	132
Måtteservice	17.948	19	17
Kraneftersyn	3.026	3	3
Dansk Brandteknik, eftersyn	<u>17.156</u>	<u>18</u>	<u>17</u>
	<u>630.437</u>	<u>644</u>	<u>557</u>

Noter til årsrapporten for 2019

		Budget 2019 <u>1.000 kr.</u>	2018 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 5. Almindelig vedligeholdelse</u>			
Maler	1.755		48
Murer	7.827		319
Snedker og tømrer	15.105		63
Blikkenslager	151.426		203
Varmeanlæg	111.698		47
Elektronisk nøglesystem, låsesmed m.v.	92.756		68
El-pærer incl. gårdsplads	11.095		11
El-installatør	8.179		21
Ventilationsanlæg	9.293		112
Glimester	2.882		4
Reparation af køretøjer	6.032		28
Vaskeri	5.731		0
Elevatoreer incl. lovpligtige eftersyn	169.950		209
Låseservice	12.216		43
Tagrender og nedløb	15.687		0
Udgiftsdel, stigestrengeprojekt (rest)	0		10
Udskiftning af tagbrønde	0		56
Reparation nedløbsrør	0		12
Diamantboring	0		14
TV-inspektion kloak	0		6
Facadereparation	0		21
Murinddækning	0		4
Fugleskræmsler på tag	0		4
Køb af løvsuger	0		17
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	44.863		35
Selvrisko ved skade	72.615		5
Forsikringserstatninger	- 68.620		- 67
	<u>670.490</u>	<u>1.000</u>	<u>1.293</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	721.372	775	746
Vaskemidler m.v.	45.367	50	47
Rengøring fælleshus	16.539	20	82
Container / bortkørsel af affald	<u>14.163</u>	<u>15</u>	<u>0</u>
	<u>797.441</u>	<u>860</u>	<u>875</u>

Noter til årsrapporten for 2019

		Budget 2019 <u>1.000 kr.</u>	2018 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 7. Administration</u>			
Porto, fotokopier m.v.	1.887	5	6
Administration	352.435	360	350
Advokathonorar	10.000	20	6
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>18.581</u>	<u>20</u>	<u>17</u>
	<u>382.903</u>	<u>405</u>	<u>379</u>
<u>Note 8. Foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	13.722	20	14
Bestyrelsesgodtgørelse	30.800	40	28
Fælleslokale / festlokale	0	8	2
Kontingenter	3.300	4	3
Diverse	<u>616</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
	<u>48.438</u>	<u>75</u>	<u>49</u>
<u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u>			
Anlægsprojekter 2014-2020:			
Renovering opgange	624.331	700	
Filtbelægning	<u>1.587.500</u>	1.625	
	2.211.831		256
Anden planlagt vedligehold:			
Udskiftning af døre	39.000	115	
Betonskader, svalegange	487.500	500	
Betonskader, rådgivning	<u>106.360</u>	65	
	<u>632.860</u>		<u>186</u>
	<u>2.844.691</u>	<u>3.005</u>	<u>442</u>
<u>Note 10. Afskrivning maskinpark</u>			
Vaskeri	<u>79.348</u>	<u>80</u>	<u>79</u>
	<u>79.348</u>	<u>80</u>	<u>79</u>
<u>Note 11. IT / signalforsyning</u>			
Telefon	5.863	5	4
Internetforbindelse og Hostmaster / hotel	3.774	6	3
Hjemmeside	2.145	2	2
Digital postkasse	<u>825</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>12.607</u>	<u>14</u>	<u>10</u>

Noter til regnskabet for 2019**2018**
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 2019	158.697	238
Afskrivning, 20% af kr. 396.741	<u>79.348</u>	<u>79</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2019</u>	<u>79.349</u>	<u>159</u>

Note 14. Udlæg, vandmålere

Saldo pr. 1. januar 2019	249.300	
Renteomkostninger	<u>14.302</u>	
	263.602	
Indbetalt af ejere	<u>- 40.179</u>	
	<u>223.423</u>	<u>249</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>- 200.718</u>	<u>- 224</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>22.705</u>	<u>25</u>

Note 15. Udlæg, nye vinduer

Saldo pr. 1. januar 2019	328.674	
Renteomkostninger	<u>13.453</u>	
	342.127	
Indbetalt af ejere	<u>- 243.480</u>	
	<u>98.647</u>	<u>329</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>- 89.243</u>	<u>- 324</u>
Udlæg nye vinduer, netto	<u>9.404</u>	<u>5</u>

Noter til årsrapporten for 2019**2018**
1.000 kr.**Note 16. Udlæg, renovering af betondæk, P-kælder**

Saldo pr. 1. januar 2019	5.329.334	
Renteomkostninger	<u>209.809</u>	
	5.539.143	
Indbetalt af ejere	<u>- 704.685</u>	
	<u>4.834.458</u>	<u>5.329</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 4.878.160</u>	<u>- 5.376</u>
Udlæg renovering af betondæk, park.kælder, netto	<u>- 43.702</u>	<u>- 47</u>

Note 17. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2019	258.786	
Renteomkostninger	<u>9.882</u>	
	268.668	
Indbetalt af ejere	<u>- 46.431</u>	
	<u>222.237</u>	<u>259</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 221.312</u>	<u>- 258</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>925</u>	<u>1</u>

Note 18. Udlæg, stigestrengeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2019	2.381.572	
Renteomkostninger	<u>88.127</u>	
	2.469.699	
Indbetalt af ejere	<u>- 362.384</u>	
	<u>2.107.315</u>	<u>2.382</u>
Nordea:		
Lån	<u>- 2.123.220</u>	<u>2.400</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto	<u>- 15.905</u>	<u>- 18</u>

Noter til årsrapporten for 2019**2018**
1.000 kr.**Note 19. Varmeregnskab 2019**

Indtægter	1.623.231	1.629
Omkostninger	- 1.201.324	- 1.190
	<u>421.907</u>	<u>439</u>

Note 20. Vandregnskab 2019

Indtægter	612.085	612
Omkostninger	- 393.680	- 400
	<u>218.405</u>	<u>212</u>

Note 21. Skyldige omkostninger

Fjernvarmeafregning	140.189	138
El	45.189	50
Moms	32.137	19
Bestyrelsesgodtgørelse	17.325	0
Revisionshonorar	31.500	31
Advokathonorar	12.500	0
Ejendomsservice	61.075	75
Vedligeholdelse m.v.	<u>41.150</u>	<u>261</u>
	<u>381.065</u>	<u>574</u>

Note 22. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2019	3.299.205	2.917
Årets resultat	- 1.384.841	382
	<u>1.914.364</u>	<u>3.299</u>

Noter til årsrapporten for 2019**2018**
1.000 kr.**Note 23. Likviditetsoversigt****Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	7.677.387	8.794
Likvide beholdninger	<u>2.743.535</u>	<u>4.237</u>
	10.420.922	13.031

Gældsposter:

Langfristet gæld	7.512.653	8.582
Kortfristet gæld	<u>1.123.254</u>	<u>1.359</u>
	8.635.907	9.941

Beløb til disposition	<u>1.785.015</u>	<u>3.090</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 24. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2019	3.090.508
Årets resultat	- 1.384.841
Afskrivninger, vaskeri	<u>79.348</u>
Saldo pr. 31. december 2019	<u>1.785.015</u>